

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »

**D'UNE PREMIERE PART,**

**ET**

**LEPAPE**, Société par actions simplifiée, au capital de 104 246,20 euros dont le siège social est situé au 39-41 rue d'Artois, Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 656 976,

représentée par Monsieur Claude LE PAPE, agissant en qualité de Président et dûment habilité aux fins des présentes (**ANNEXE 2**)

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** »

**D'UNE SECONDE PART,**

lesdits BAILLEUR et PRENEUR pouvant être, également, dénommés ci-après individuellement « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

**CONFIDENTIEL**

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1. DESIGNATION – DESTINATION DES LOCAUX LOUES</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2. DUREE</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4. LOYER</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 5. ACTUALISATION ET INDEXATION</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE ET GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE</b>	<b>15</b>
<b>ARTICLE 7. RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 8. ETAT DES LOCAUX LOUES A LA PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR</b>	<b>20</b>
<b>ARTICLE 9. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES</b>	<b>22</b>
<b>ARTICLE 10. TRAVAUX ET ENTRETIEN PAR LE PRENEUR</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 11. TRAVAUX DU BAILLEUR</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 12. EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSION – DOMICILIATION – NANTISSEMENT</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 13. ASSURANCES</b>	<b>36</b>
<b>ARTICLE 14. RESPONSABILITÉ ET RECOURS</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE 15. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 16. VISITE DES LOCAUX LOUES</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 17. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 18. IMPOTS – TAXES - REDEVANCES</b>	<b>42</b>
<b>ARTICLE 19. CHARGES</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 20. INFORMATIONS DU PRENEUR (ENVIRONNEMENT)</b>	<b>54</b>
<b>ARTICLE 21. CLAUSE RESOLUTOIRE</b>	<b>56</b>
<b>ARTICLE 22. INTERETS DE RETARD - SANCTIONS</b>	<b>56</b>
<b>ARTICLE 23. DECLARATIONS DU PRENEUR ET OBLIGATION D'INFORMATION</b>	<b>57</b>
<b>ARTICLE 24. NON CONCURRENCE</b>	<b>57</b>
<b>ARTICLE 25. FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR</b>	<b>57</b>
<b>ARTICLE 26. SANS OBJET</b>	<b>58</b>
<b>ARTICLE 27. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE - ELECTION DE DOMICILE</b>	<b>58</b>
<b>ARTICLE 28. MODIFICATIONS – TOLERANCE – INDIVISIBILITE – INTANGIBILITE DU BAIL</b>	<b>58</b>
<b>ARTICLE 29. ADMINISTRATION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR</b>	<b>59</b>
<b>ARTICLE 30. DROIT DE PREFERENCE</b>	<b>59</b>

CONFIDENTIEL

<b>ARTICLE 31. STIPULATIONS FINALES .....</b>	<b>59</b>
<b>ARTICLE 32. ANNEXES .....</b>	<b>60</b>
<b>ARTICLE 33. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE .....</b>	<b>61</b>

- (A) Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble comprenant (a) des LOCAUX à usage de bureaux, (b) des LOCAUX commerciaux, (c) des places de stationnement pour véhicules de tourisme ainsi que pour des deux-roues non motorisés (ci-après l' « **IMMEUBLE** ») situé à Versailles, 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame. Cet immeuble est situé au sein de la zone Gare de Versailles Chantiers (Ilôt Ouest et Ilot Est).
- (B) Il est précisé que l'Ilot Est, auquel appartient l'Immeuble, a fait l'objet d'une division en quatre volumes distincts : (i) un volume correspondant à l'Immeuble, (ii) un volume correspondant à l'immeuble occupé aujourd'hui par la CAF des Yvelines en tant que propriétaire occupant, (iii) un volume portant sur les espaces communs du parking commun situé sous les volumes 1 et 2 et (iv) une bande plantée au niveau parvis dont la Ville reste propriétaire. La gestion du volume portant sur les espaces communs du parking commun a été confiée à une association syndicale libre dédiée «Association Syndicale Libre Versailles Chantiers Ilôt Est » (ci-après « **l'ASL** »).
- (C) Le PRENEUR a manifesté son intérêt pour la prise à BAIL d'une partie des LOCAUX à usage de commerce de l'**IMMEUBLE**, compte tenu notamment de la qualité de ses prestations et de la politique de maintien de l'**IMMEUBLE** à un niveau concurrentiel et attractif, notamment par le biais de travaux réguliers ce que le BAILLEUR a accepté. Aussi, le PRENEUR déclare qu'en s'implantant dans l'**IMMEUBLE**, il approuve les principes fondamentaux mis en œuvre dans l'**IMMEUBLE** et accepte les sujétions correspondantes, notamment la participation aux charges de fonctionnement, ainsi qu'aux travaux, y compris lourds, réalisés dans l'**IMMEUBLE**.
- (D) Le PRENEUR est conscient de ce que le BAILLEUR ne peut garantir l'impact, notamment en termes d'attractivité de l'**IMMEUBLE**.
- (E) Le PRENEUR déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives des LOCAUX LOUES et de l'**IMMEUBLE**, accompagné de tous sachants choisis et missionnés par lui, qu'il a eu accès à l'ensemble de la documentation et des informations dont il a sollicité la communication, qu'il a pu poser librement l'ensemble de ses questions et que le BAILLEUR y a répondu de bonne foi, qu'il a pu, ainsi, effectuer toute étude juridique et financière relative aux LOCAUX LOUES et à l'Immeuble qu'il estime nécessaire relativement à l'objet des présentes.
- (F) Toutes les stipulations du BAIL ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du BAIL. Les Parties reconnaissent que toute clause du BAIL trouve sa contrepartie dans une autre clause du BAIL et qu'elle participe de son économie générale. Le présent BAIL reflète ainsi les négociations des Parties préalablement à la signature du présent BAIL et les éléments essentiels sur lesquels elles se sont entendues.
- (G) Les Parties ont discuté des modalités de cette prise à BAIL aux termes de divers échanges par mail (notamment le 3 septembre 2019) et/ou par téléphone et/ou lors de rendez-vous (notamment le 4 mars 2020), elles ont trouvé un accord sur les principales clauses et conditions du BAIL à conclure.

En conséquence, le présent contrat de BAIL commercial (le « **BAIL** ») est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions mentionnées ci-après, marquant l'accord des Parties à l'issue de leurs négociations, et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-37, D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter.

Le PRENEUR s'engage à faire reprendre les présentes confirmation et renonciation à tout cessionnaire éventuel du BAIL.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du BAIL seront applicables tant pendant la durée dudit BAIL que, le cas échéant, de ses éventuels renouvellements, de ses prorogations conventionnelles ou de sa tacite prolongation.

## **ARTICLE 1.**

### **DESIGNATION – DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

#### **1.1 Désignation des LOCAUX LOUES**

Le BAIL porte sur les LOCAUX n° 2 situés au rez-de-chaussée de l'IMMEUBLE à usage de commerce d'une surface totale d'environ 273m<sup>2</sup> GLA (ci-après « les **LOCAUX Loués** »).

Ils sont situés au 2, Parvis Colonel Arnaud Beltrame à Versailles.

#### **1.2 Modalités contractuelles de mesurage de la surface des LOCAUX Loués**

La surface des LOCAUX Loués mentionnée ci-dessus est mesurée à partir :

- . des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et les parties communes,
- . des nus extérieurs des murs, voiles ou parois extérieures, étant entendu que, quelle que soit l'épaisseur des murs, voiles ou parois, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm. Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines réseaux et cloisons intérieures.

Les surfaces dont la hauteur serait inférieure à 1,80 mètre ne seront pas prises en compte.

Toutes les stipulations du BAIL et plus généralement, tout autre document y annexé mentionnant des « mètres carrés » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Dans le délai de 15 jours calendaires suivant la date de mise à disposition des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR, et ce, à peine de forclusion, le PRENEUR pourra solliciter une vérification contradictoire des surfaces mentionnées à l'article 1.1 ci-dessus en le faisant connaître au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, un géomètre sera mandaté en vue de procéder aux vérifications requises, d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut désigné par le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouvent les LOCAUX Loués ; le mesurage ainsi effectué sera retenu comme définitif et irrévocable.

Néanmoins, la surface des LOCAUX LOUES définie à l'article 1.1 ci-dessus pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins, et dès à présent, le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront supportés par le PRENEUR.

Les Parties conviennent expressément que les LOCAUX LOUES forment un tout unique et indivisible, au seul bénéfice du BAILLEUR.

#### **1.3 Destination des LOCAUX LOUES**

Les stipulations du présent article doivent s'entendre strictement et constituent un élément essentiel du BAIL.

##### **1.3.1 Les Parties conviennent que les LOCAUX LOUES sont destinés à usage exclusif de commerce de distribution et de réparation de cycles, ventes d'accessoires et d'équipements pour le cycliste, et de tout type d'articles et de matériels de sport.**

L'ensemble des articles devra être diffusé sous l'enseigne « EN SELLE MARCEL » et / ou “ LEPAPE” toute pratique de solderie et/ou discount est exclue.

L'engagement du PRENEUR de maintenir une enseigne réputée et la commercialisation d'une marque notoire constituent des éléments essentiels du BAIL. Néanmoins, le BAILLEUR acceptera de substituer l'enseigne prévue au BAIL par une autre enseigne si l'enseigne substituée regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, étant précisé que toute enseigne de solderie ou de discount demeure interdite. Aussi le BAILLEUR devra être informé de la modification d'enseigne ou de marque envisagée au moins trois mois à l'avance.

Tout changement d'enseigne ou de marque devra être régularisé entre les Parties par voie d'avenant au BAIL préalablement à sa mise en œuvre effective.

CONFIDENTIEL

Les espaces à usage de réserve ne pourront recevoir de public, compte tenu notamment de la réglementation applicable relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

En conséquence, dans la commune intention des Parties, le PRENEUR devra exercer dans les LOCAUX LOUES les activités définies ci-dessus et ce, de manière exclusive, simultanément et de manière continue toutes les activités prévues au BAIL à l'exclusion de toute autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée ; la notion d'indivisibilité des activités supposant, par ailleurs, un exercice équilibré de chaque activité prévue au BAIL, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les LOCAUX LOUES qui correspondent à la destination mentionnée au présent article. Ainsi l'autorisation donnée au PRENEUR d'utiliser les LOCAUX LOUES à l'usage susvisé n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit et notamment à son implantation et à l'exploitation de ses activités dans les LOCAUX LOUES conformément à leur destination, ni aucune diligence à cet égard, le BAILLEUR ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

En conséquence, le PRENEUR fera, à tout moment, son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR s'engage à n'utiliser les LOCAUX LOUES que pour l'usage défini au présent article 1.3, à l'exclusion de toutes opérations de production industrielle, artisanale ou de tout usage aux fins d'habitation.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature commerciale de l'activité exercée dans les LOCAUX LOUES.

### **1.3.2 Activités accessoires éventuelles**

Dans le cas où l'exercice d'une (ou plusieurs activités) accessoire(s) serait autorisé ou encore dans le cas visé au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce, celle-ci ou la somme de celles-ci demeure limitée à 20% du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles prévus par l'article 4.1.2.3.

### **1.3.3 Autorisations administratives**

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités ci-dessus n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention ni du maintien des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification des LOCAUX LOUES qui serait inhérente à l'activité du PRENEUR et ce, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le PRENEUR dans les conditions du BAIL.

Par ailleurs, pour le cas où, au cours du BAIL, une autorisation d'urbanisme commercial serait nécessaire pour l'exploitation du PRENEUR, ce dernier se chargera de l'obtention de ladite autorisation à ses frais ; et le cas échéant remboursera au BAILLEUR les frais et honoraires relatifs à l'obtention de cette autorisation dans le cas où des diligences auraient dû être effectuées par le BAILLEUR.

Dans la commune intention des Parties, une telle autorisation, ainsi que les éventuelles mises en conformité susvisées, sont la conséquence de l'activité exploitée par le PRENEUR et de ses spécificités, et à ce titre elles ne relèvent pas de l'obligation de délivrance du BAILLEUR.

### **1.3.4 Absence d'exclusivité**

CONFIDENTIEL

Le BAIL ne confère au PRENEUR aucune exclusivité de quelque nature que ce soit notamment commerciale dans l'IMMEUBLE, les autres LOCAUX pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature et/ou concurrents.

Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant à quelque moment que ce soit quelque activité que ce soit dans ou à l'extérieur de l'Immeuble pourraient faire au PRENEUR, y compris les personnes liées par un contrat soit au PRENEUR (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à BAIL ou concèderaient une franchise au sein de l'Immeuble), soit au BAILLEUR. Il en sera notamment ainsi, de manière non limitative, en cas de déspécialisation régis par les articles L145-47 et suivants du Code de commerce et/ou le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce.

Le PRENEUR renonce à recours contre le BAILLEUR et son mandataire et notamment à toute demande d'indemnité et/ou de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelque soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

## **ARTICLE 2. DUREE**

### **2.1 Durée**

**2.1.1** Les présentes entrent en vigueur à la date de ce jour.

**2.1.2** Le BAIL est conclu pour une durée de dix (10) ans qui commencera **le 1<sup>er</sup> juillet 2020** (ci-après « **Date de Prise d'Effet du BAIL** ») pour se terminer le 30 juin 2030.

Le PRENEUR renonce expressément à la faculté, prévue à l'article L. 145-4 du Code de commerce, de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales du BAIL, le PRENEUR déclarant s'engager aux termes du présent BAIL pour une durée ferme de sept (7) ans. Le PRENEUR disposera donc de la faculté de résilier le BAIL à l'expiration d'une durée de sept (7) ans, soit le 1er juillet 2027.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu le présent BAIL.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de donner congé pour l'expiration d'une période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.

**2.1.3** Le PRENEUR, s'il entend donner congé au BAILLEUR à l'expiration de la septième année du BAIL , la troisième échéance triennale, l'échéance contractuelle du BAIL ou à tout moment en cours de tacite prolongation du BAIL, devra respecter un préavis minimum de six mois et le congé devra être, en tout état de cause, donné par acte extrajudiciaire, et ce par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce.

**2.2** Faute d'avoir été notifié dans les forme et délai convenus ci-dessus, tout congé du PRENEUR sera considéré de plein droit comme nul et non avenu et ce, sans que le BAILLEUR soit obligé de rappeler au PRENEUR, à la réception dudit congé, son irrégularité.

Le PRENEUR reconnaît que le présent rappel constitue un avertissement suffisant et le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu de l'alerter sur l'irrégularité éventuelle d'un congé, notamment en cas de non-respect des règles de formes.

**2.3** En cas de renouvellement du BAIL, celui-ci interviendra pour une durée de DIX ANNÉES et ce, de convention expresse entre les Parties par dérogation aux dispositions de l'article L145-12 du Code de Commerce.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs

## **ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES**

CONFIDENTIEL

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition les LOCAUX LOUES, coque brute, fluides en attente conformément à l'ANNEXE 4 et comme cela est plus amplement détaillé à l'article 8 ci-dessous.

A la Date de Mise à Disposition, fixée d'un commun accord entre les PARTIES au 1er juillet 2020 à 10 h, le PRENEUR prendra les LOCAUX LOUES aux clauses et conditions de l'[ARTICLE 8](#)[ARTICLE 7](#) ci-après et ne pourra refuser la mise à disposition des LOCAUX LOUES pour quelque raison que ce soit.

La mise à disposition et l'état des LOCAUX LOUES seront constatés dans un état des lieux établi contradictoirement par les Parties et/ou leurs mandataires respectifs à la Date de Mise à Disposition des LOCAUX LOUES, lequel vaudra état des lieux d'entrée dans les LOCAUX LOUES, étant précisé que les LOCAUX LOUES sont à l'état neuf, le PRENEUR étant leur premier utilisateur. Cet état des lieux (ci-après « l'Etat des Lieux Initial ») sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du BAIL et de ses annexes.

Si le PRENEUR ne se présente pas à la Date de Mise à Disposition des LOCAUX LOUES, le BAILLEUR pourra, à son choix, poursuivre l'exécution forcée du BAIL ou décider de la résiliation du BAIL, auquel cas le BAIL sera résolu de plein droit, sans préjudice de dommages-intérêts.

Les Parties reconnaissent que l'obligation de mise à disposition des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR et l'obligation de prise de possession par le PRENEUR ne présentent aucune disproportion au sens de l'article 1221 du code civil.

Le PRENEUR s'engage à réaliser ses travaux d'aménagement dans les conditions de l'[ARTICLE 10](#)[ARTICLE 9](#) du BAIL, lequel s'applique mutatis mutandis à ses travaux d'aménagement. En particulier, les travaux d'aménagement devront être approuvés par le BAILLEUR préalablement à leur réalisation et le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à leur réalisation.

A compter de la Date de Mise à Disposition des LOCAUX LOUES ou de la date à laquelle les LOCAUX LOUES seront réputés avoir été mis à disposition, la garde de ses LOCAUX LOUES sera transférée au PRENEUR, lequel devra souscrire l'ensemble des assurances visées à l'article [13.2](#)[12.2](#) du BAIL et en justifier au BAILLEUR au plus tard à la Date de Mise à Disposition des LOCAUX LOUES.

## **ARTICLE 4. LOYER**

### **4.1 Fixation du loyer**

Le loyer comporte une double composante, l'une déterminée, l'autre variable, dont le principe et les modalités sont des conditions essentielles du BAIL pour le BAILLEUR et ce dans les termes de l'article 1103 du Code civil.

Sauf mention contraire, le loyer de base et le loyer variable additionnel seront ci-après définis ensemble le « **loyer** ».

#### **4.1.1. Loyer de base**

Le loyer annuel de base ( $L_0$ ) est fixé à la somme de **130.000 euros (CENT TRENTE MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges ; TVA en sus à la charge du PRENEUR au taux en vigueur au jour des règlements.

Ce montant évoluera dans les conditions fixées à l'article 5.

Le montant du loyer de base,  $L_0$ , s'entend en date de valeur de l'indice BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du BAIL.

#### **4.1.2. Loyer variable additionnel**

##### **4.1.2.1 Fixation**

Le PRENEUR réglera, en outre, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES (année civile) pendant la période considérée, et le loyer de base annuel hors taxes. Ce pourcentage est le suivant : 8%.

En outre, les Parties conviennent que le loyer variable se déclenchera dès lors que le PRENEUR réalisera un chiffre d'affaires annuel hors taxes, tel que défini au présent BAIL, d'au moins cinq (5) millions d'euros.

CONFIDENTIEL

Le présent article ne saurait être considéré comme une garantie donnée par le BAILLEUR au PRENEUR quant à la réalisation par ce dernier, au sein des LOCAUX LOUES, du chiffre d'affaires susvisé, le PRENEUR ayant apprécié par lui-même la commercialité du site par rapport à son concept.

#### 4.1.2.2. Définition du chiffre d'affaires

Les Parties entendent définir le chiffre d'affaires pris en compte pour le calcul du loyer variable additionnel dû par le PRENEUR au titre du BAIL (« CA ») comme le montant total des opérations (en ce compris les ventes de produits ou de prestations de services) hors taxes, dès lors que l'une ou plusieurs des étapes suivantes sera intervenue dans ou à partir des LOCAUX LOUES :

- (i) la commande, que ladite commande soit faite, sollicitée, reçue ou acceptée dans ou à partir des LOCAUX LOUES ;
- (ii) le paiement ;
- (iii) le prélèvement des produits vendus dans le stock des LOCAUX LOUES (en ce compris l'ensemble de ses réserves) ;
- (iv) la réalisation des produits ou prestations de service vendus ;
- (v) la mise à disposition des produits vendus.

Sont aussi compris dans le CA, les éventuels revenus et/ou recettes et/ou commissions générés dans ou à partir des LOCAUX LOUES et de la terrasse présente sur le domaine de la Ville de Versailles le cas échéant.

Par dérogation à ce qui précède, seront déduits du CA :

- . les transferts de produits effectués entre le PRENEUR et des sociétés du groupe du PRENEUR au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, dans la limite de 1% du CA, et dès lors que de tels transferts ne privent pas les LOCAUX LOUES d'un potentiel chiffre d'affaires ;
- . les retours des produits, donnant lieu ou non à un échange, dès lors que la vente de ces produits a été préalablement comptabilisée dans le CA.

Le CA s'entend :

- . quelle que soit la ou les entités juridiques qui organisent, exécutent et/ou comptabilisent les opérations et/ou étapes susvisées ;
- . quels que soient les moyens, supports, procédés, installations, média utilisés, pour les opérations et/ou étapes susvisées, qu'ils soient physiques ou dématérialisés ;
- . que les paiements soient au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement).

Outre les opérations énumérées ci-dessus, l'ouverture d'un point de vente physique dans les LOCAUX LOUES participe d'une stratégie de distribution omnicanale dans laquelle les LOCAUX LOUES jouent aussi la fonction d'un média permettant de diffuser auprès de la clientèle de l'IMMEUBLE l'existence de la marque/enseigne, son offre, son ADN - notamment à travers l'aménagement développé - et une expérience physique sans cesse renouvelable.

Ce faisant, les LOCAUX LOUES favorisent le développement d'un chiffre d'affaires additionnel – non inclus dans le CA – généré en ligne et demain potentiellement sur de nouveaux canaux (appelé « l'effet de halo »), que les systèmes d'information et les études à disposition ne permettent pas, à date, d'isoler et de quantifier précisément mais sur lequel les Parties s'engagent à se rencontrer au 5<sup>ème</sup> anniversaire du BAIL (sur demande de l'une ou l'autre des Parties) pour discuter de bonne foi de son importance et des modalités de son intégration dans le CA.

#### Saisie des opérations

Le PRENEUR devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce, dans des conditions permettant tout contrôle par le BAILLEUR, à cet effet, il s'engage notamment à utiliser un logiciel de comptabilité ou un système de caisse satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données

CONFIDENTIEL

conformément aux dispositions du code général des impôts.

#### Appareils de distribution automatique

Le PRENEUR pourra, avec l'autorisation expresse du BAILLEUR, installer dans les LOCAUX LOUES des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédit, de paiement ou de fidélité pour autant que les appareils soient mis exclusivement à la disposition du personnel du PRENEUR, dans une partie des LOCAUX LOUES non accessible au public.

#### Contrôle du CA

Le PRENEUR tiendra ou fera tenir à la disposition du BAILLEUR ou de tout organisme comptable de son choix, à tout moment pendant cinq années à partir de la fin de chaque année civile :

- les livres et documents comptables afférents aux opérations définies ci-dessus à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels ou liasse fiscale, livre de caisse ou état mensuel et annuel de caisses, état journalier de caisse issue du logiciel de comptabilité ou du système de caisse visé ci-dessus, ou tous documents détaillant les ventes par articles, bases de données des caisses, inventaire, mouvements de stocks (entrée et sortie), politique de prime sur objectif de vente du personnel et justificatifs de son application, ou tous autres documents qui leur seraient substitués ;
- le certificat prévu par le code général des impôts délivré par un organisme accrédité attestant de l'utilisation d'un logiciel de comptabilité ou d'un système de caisse satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données ;
- et plus généralement tous documents établissant le CA hors taxes réalisé au titre d'un exercice annuel en ce compris les éléments permettant de reconstituer la part du CA selon le détail visé à l'article 4.1.2.2 (et notamment les opérations au comptant, à crédit, physique ou dématérialisées).

Il les informera, à première demande de ces derniers, des supports utilisés pour la saisie des recettes, de la méthode d'intégration dans la comptabilité de sa société, du schéma comptable utilisé (numéros de comptes comptables utilisés), de l'individualisation ou non dans un compte spécifique en comptabilité analytique et du traitement opéré pour la déclaration du CA au BAILLEUR.

Si le PRENEUR exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans les LOCAUX LOUES ou une comptabilité générale détaillée par points de vente.

Pour le cas où le PRENEUR, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments détaillés de son CA dans le délai indiqué, la période de cinq années sera majorée de la durée nécessaire à la remise effective et complète desdits éléments au BAILLEUR ou à son Mandataire.

#### *Bornes internet / Terminaux de vente en ligne*

Le PRENEUR pourra installer dans les LOCAUX Loués des bornes internet/terminaux de vente en ligne ou toute autre installation permettant à sa clientèle de commander des produits qu'elle se fera livrer à son domicile ou à tout autre endroit et qu'elle paiera soit sur place par cartes bancaires ou autres, soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdites bornes/terminaux de vente en ligne ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au BAILLEUR de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR par l'intermédiaire de ces bornes/terminaux de vente en ligne.

#### Cession

En cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR, le chiffre d'affaires pris en considération pour l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé par l'exploitant dans les LOCAUX LOUES à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours jusqu'à la date du transfert de propriété du fonds.

#### 4.1.2.3. Déclaration et Contrôle du CA

Le contrôle que réalise le BAILLEUR sur le CA n'a pas pour but de s'immiscer dans la gestion du PRENEUR mais de lui permettre de vérifier, pour la bonne application du loyer variable additionnel, la véracité du CA déclaré.

#### Déclaration du CA

Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR :

CONFIDENTIEL

dans les trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du CA hors taxes de l'année écoulée certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le PRENEUR à l'administration fiscale pour la période concernée.

- en cours d'année, uniquement si le BAILLEUR en fait la demande, une déclaration du CA hors taxes du trimestre écoulé, certifiée sincère et véritable par le PRENEUR (cette déclaration devant comprendre le détail mois par mois);

Le PRENEUR procédera à une ventilation du CA selon les différentes activités autorisées, la nature principale ou accessoire desdites activités ainsi que selon les modalités de réalisation des opérations définies ci-dessus, et ce de nature à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles requis. Il en sera de même en cas d'exercice d'activités multiples.

#### Contrôle du CA

Le PRENEUR tiendra ou fera tenir à la disposition du BAILLEUR ou de tout organisme comptable de son choix, à tout moment pendant cinq années à partir de la fin de chaque année civile :

- les livres et documents comptables afférents aux opérations définies ci-dessus à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels ou liasse fiscale, livre de caisse ou état mensuel et annuel de caisses, état journalier de caisse issue du logiciel de comptabilité ou du système de caisse visé ci-dessus, ou tous documents détaillant les ventes par articles, bases de données des caisses, inventaire, mouvements de stocks (entrée et sortie), politique de prime sur objectif de vente du personnel et justificatifs de son application, ou tous autres documents qui leur seraient substitués ;
- le certificat prévu par le code général des impôts délivré par un organisme accrédité attestant de l'utilisation d'un logiciel de comptabilité ou d'un système de caisse satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données ;
- et plus généralement tous documents établissant le CA hors taxes réalisé au titre d'un exercice annuel en ce compris les éléments permettant de reconstituer la part du CA selon le détail visé à l'article 4.1.2.2 (et notamment les opérations au comptant, à crédit, physique ou dématérialisées).

Il les informera, à première demande de ces derniers, des supports utilisés pour la saisie des recettes, de la méthode d'intégration dans la comptabilité de sa société, du schéma comptable utilisé (numéros de comptes comptables utilisés), de l'individualisation ou non dans un compte spécifique en comptabilité analytique et du traitement opéré pour la déclaration du CA au BAILLEUR.

Si le PRENEUR exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans les LOCAUX LOUES ou une comptabilité générale détaillée par points de vente.

Pour le cas où le PRENEUR, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments détaillés de son CA dans le délai indiqué, la période de cinq années sera majorée de la durée nécessaire à la remise effective et complète desdits éléments au BAILLEUR ou à son Mandataire.

Le contrôle que réalise le BAILLEUR sur le chiffre d'affaires n'a pas pour but de s'immiscer dans la gestion du PRENEUR mais de lui permettre de vérifier, pour la bonne application du loyer variable additionnel, la véracité du chiffre d'affaires déclaré.

#### 4.1.2.4. Sanctions

##### (i) en cas de retard dans la transmission par le PRENEUR de ses déclarations

A défaut de transmettre au BAILLEUR ou à son Mandataire dans les délais requis l'ensemble des informations afférentes au CA selon les formes et ventilations requises, le PRENEUR sera redevable à titre de pénalité forfaitaire et irrévocable, huit jours après la notification d'une mise en demeure, d'une somme égale à 1/360<sup>ème</sup> du dernier loyer de base annuel toutes taxes comprises facturé par jour calendaire de retard.

##### (ii) en cas de déclaration erronée

Si le contrôle révèle une variation dans la déclaration supérieure à 0.5% non valablement justifiée par le PRENEUR à l'expiration du délai de huit jours suivant la mise en demeure, le PRENEUR sera redevable de

CONFIDENTIEL

plein droit d'une indemnité égale à trois mois du dernier loyer de base annuel en vigueur toutes taxes incluses à titre forfaitaire et irréductible.

*(iii)en cas de non transmission par le PRENEUR de ses déclarations et/ou en cas d'opposition du PRENEUR au contrôle du CA*

Dans le cas où :

- le PRENEUR n'aurait pas transmis sa déclaration de CA à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la mise en demeure visée à l'article 4.1.2.4 (i), et/ou
  - le PRENEUR s'oppose au contrôle visé à l'article 4.1.2.3 à l'expiration du délai de huit jours suivant la mise en demeure,
- le PRENEUR sera redevable cumulativement :
- de la pénalité journalière visée à l'article 4.1.2.4 (i) par jour calendrier de retard et
  - de l'indemnité visée à l'article 4.1.2.4 (ii).

Ces sanctions ne font pas obstacle aux actions que le BAILLEUR serait fondé à engager selon le droit commun ou la clause résolutoire, se cumulent entre elles et seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte du CA n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un loyer variable additionnel compte tenu de l'importance pour le BAILLEUR d'obtenir des informations fiables, indépendamment de l'application du loyer variable additionnel.

Le BAILLEUR pourra facturer au PRENEUR les frais de contrôle visés à l'article 4.1.2.3 si l'une quelconque des infractions relevées ci-dessus était constatée. Il en sera de même si le contrôle ne pouvait s'effectuer en France.

#### **4.2 Exigibilité du loyer**

4 Le loyer de base annuel susvisé, indexé dans les conditions de l'ARTICLE 5 ci-après sera divisé par quarts, payables d'avance le 1er jour du trimestre civil soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et payé pour la première fois le jour de la Date de Prise d'Effet du BAIL.

En conséquence, le premier terme sera calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de Prise d'Effet du BAIL et la fin du trimestre civil en cours.

Les termes de loyers seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le pourcentage ou le montant de chiffre d'affaires déclenchant le paiement du loyer variable additionnel.

Pour la première fois, le loyer de base qui sera comparé au loyer variable additionnel sera celui correspondant à la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du BAIL et la fin de l'année civile.

Dès la fin de la première année civile, le BAILLEUR aura la faculté, pour chaque trimestre, de calculer le loyer sur la base provisoire du quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent et ce, au prorata le cas échéant.

Sous réserve d'avoir obtenu du PRENEUR les éléments correspondants dans les conditions de l'article 4.1.2.3, le BAILLEUR établira le décompte définitif dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile ; le PRENEUR s'engageant à régler, à première demande du BAILLEUR, le réajustement qui en résultera étant précisé que, si ce décompte fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur la facturation suivante.

A titre exceptionnel et commercial, le BAILLEUR consent au PRENEUR :

- . une franchise totale de loyer de base pendant une durée de trois (3) mois à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 soit jusqu'au 30 septembre 2020 (ci-après la « Franchise Totale »),
- . une réduction du loyer de base (ci-après la « Franchise Partielle ») :
  - A compter de la fin de la Franchise Totale de loyer de base et pendant la durée de la première année du BAIL restant à courir, d'un pourcentage correspondant à 30 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 5.1.2 du BAIL,

- pendant la deuxième année du BAIL d'un pourcentage correspondant à 16 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 5.1.2 du BAIL.

Néanmoins, toutes les charges, impôts, taxes, primes d'assurance, et tout autre accessoire du loyer et prestations stipulés au BAIL seront intégralement dus par le PRENEUR pendant la période de franchise de loyer, et ce, à compter de la Date de Prise d'Effet du BAIL.

En tant que de besoin, il est précisé que :

- . pendant la durée de la Franchise Totale et la Franchise Partielle du loyer de base, le loyer de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel, sera le loyer de base annuel hors taxes alors en vigueur après imputation de la Franchise Totale et la Franchise Partielle susvisée.
- . le loyer de base, actualisé et indexé dans les conditions du BAIL, sera dû en totalité à compter de la date du deuxième anniversaire de la date de prise d'effet du BAIL.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'en cas de résiliation du BAIL avant l'expiration de la septième année période ferme, le PRENEUR sera déchu du bénéfice de la franchise totale et de la franchise partielle de loyer de base octroyées ci-dessus.

En conséquence, le PRENEUR devra, en cas de résiliation du BAIL pour quelque cause que ce soit, sauf résiliation pour faute du BAILLEUR, rembourser au BAILLEUR, en sus des sommes prévues au BAIL, la partie de la Franchise Totale et de la Franchise Partielle (telles que définies ci-dessus) non amortie à la date de résiliation du BAIL (correspondant à la partie non réalisée de la période ferme), selon les formules de calcul suivantes :

$$\text{Amortissement annuel des franchises} = (\text{Franchise Totale} + \text{Franchise Partielle}) / \text{Durée ferme du BAIL (7 ans)}$$

$$\text{Durée de la période ferme non réalisée (exprimée en année, sans arrondi)} = \text{Date de fin de la période ferme} - \text{Date de résiliation du BAIL}$$

A titre d'exemple d'application numérique :

Date de Fin de période ferme = 1<sup>er</sup> juillet 2027

Si date de résiliation du Bail = 15 janvier 2027

Durée de la période ferme non réalisée = 5 mois et 15 jours = 5,5 / 12 année = 0,458 année

$$\text{Franchise non amortie à la date de résiliation} = \text{Durée de la période ferme non réalisée} * \text{Amortissement annuel des franchises}$$

#### 4.3 Régime fiscal

Le loyer et tous les accessoires du BAIL s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyer et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, et ce nonobstant le fait que le PRENEUR soit ou non redevable de la TVA.

Si pour une raison quelconque, les loyers ou leurs accessoires devaient être légalement assujettis à une autre taxe, et notamment « la contribution annuelle sur les revenus locatifs » (CRL) ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le PRENEUR devra, dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives, en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent, et ce quand bien même ladite taxe serait légalement à la charge du BAILLEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de BAIL, le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au PRENEUR.

#### **4.4 Modalités de paiement**

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et de ses accessoires, des charges et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du BAIL, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever selon mandat SEPA sur le compte bancaire dont les références sont indiquées ci-après, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues, à savoir :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pour les besoins de la mise en place du prélèvement, le PRENEUR s'engage à remplir et à signer le modèle de mandat SEPA figurant en annexe (**ANNEXE 10**) et à le remettre au BAILLEUR, accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application à des articles 21 et 22 ci-après.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR un nouveau mandat SEPA dûment rempli et signé conforme au modèle figurant en **ANNEXE 10**, accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

#### **4.5 Echéancier éventuel de règlement**

Le mode de règlement par prélèvement bancaire présente un caractère impératif avec les conséquences qui peuvent en découler à défaut pour le PRENEUR d'en permettre l'application.

Toutefois, si après défaut de paiement des loyers et charges dus dans les termes du BAIL et notification d'une sommation ou d'une mise en demeure, des délais étaient accordés au PRENEUR pour se libérer selon l'échéancier qui sera prévu à cet effet par la juridiction saisie, les règlements qui en découlent à chacune des échéances devront, par dérogation expresse aux stipulations de l'article 4.4 être effectués par chèque ou virement bancaire.

#### **4.6 Demande éventuelle en vue de la révision du loyer**

A titre d'élément essentiel et déterminant du BAIL, il est expressément convenu que toute demande de révision du loyer, sur quelque fondement que ce soit, se fera en prenant pour définition de la valeur locative celle stipulée à l'article 7 du BAIL, le loyer de référence étant le loyer en vigueur à la date de la demande de révision.

### **ARTICLE 5. ACTUALISATION ET INDEXATION**

#### **5.1 Actualisation du loyer de base**

Sans objet

#### **5.2 Indexation du loyer de base**

A compter de la Date de Prise d'Effet du BAIL, le loyer de base, actualisé dans les conditions du BAIL, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, dit « ILC », publié

CONFIDENTIEL

trimestriellement par l'INSEE :

Loyer de base indexé = Loyer de base de référence x (indice de comparaison / indice de référence)

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de base de référence, le loyer de base, actualisé le cas échéant, en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du BAIL,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer de base,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le loyer de base n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus, dès la parution de l'indice de comparaison en question.

Enfin, au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- . de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,
- . et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est précisé que le principe de l'indexation du loyer de base constitue un élément essentiel du BAIL sans lequel les Parties n'auraient pas consenti au présent BAIL et sans lequel l'équilibre économique et financier du BAIL serait rompu.

## **ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE ET GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE**

### **6.1 Dépôt de garantie**

Le PRENEUR verse à l'instant au BAILLEUR, à titre de garantie de paiement de toutes sommes dues en exécution des obligations lui incombant au titre du BAIL, un dépôt de garantie de **39 000 € (TRENTE NEUF MILLE EUROS)**, correspondant à trois mois de loyer annuel de base toutes taxes comprises et hors charges.

Cette somme sera augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer de base notamment pour prendre en compte l'indexation de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer annuel de base toutes taxes comprises et hors charges.

Ce dépôt de garantie, est destiné à assurer au BAILLEUR la restitution des LOCAUX LOUES dans les conditions de l'ARTICLE 17 ci-après, le bon paiement de toutes les sommes relatives aux réparations à la charge

CONFIDENTIEL

du PRENEUR, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de jouissance, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, indemnité d'immobilisation dues en application article 2.1.3 ci-dessus, accessoires, travaux ou autres, en cours de BAIL éventuellement prorogé ou tacitement reconduit et jusqu'à la remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du BAIL.

Il sera remboursé au PRENEUR dans les six (6) mois suivant la remise des clés des LOCAUX LOUÉS, après déduction de toutes les sommes en exécution des stipulations du BAIL, telles que ci-dessus visées, dues par le PRENEUR.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, de l'indemnité d'occupation, des charges, taxes, impôts ou de tous autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR, à tout moment à compenser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, de l'indemnité d'occupation, charges, taxes, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du BAILLEUR, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

La compensation étant expressément prévue au bénéfice du BAILLEUR, celui-ci exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du BAIL pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes alors devenues exigibles.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance, en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du BAIL commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'ARTICLE 6 du BAIL et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges, accessoires, impôts ou autres découlant de l'option exercée

## **6.2 Garantie bancaire autonome à première demande**

En complément du dépôt de garantie stipulé à l'article 6.1 ci-dessus, le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR, la garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle annexé au BAIL en annexe (**ANNEXE 12**) (ci-après la « **Garantie** »), d'un montant de 3 mois de loyer TTC , avant actualisation et indexation.

Le montant garanti dans les conditions des présentes devra être égal pendant les deux premières années du BAIL à 3 (trois) mois de loyer annuels toutes taxes comprises et hors charges. En conséquence, le montant objet de la Garantie sera actualisé, de la même manière que l'actualisation du loyer dans les conditions du BAIL lequel sera appliqué *mutatis mutandis*, l'indice de comparaison étant alors le dernier indice connu au jour de l'émission de la Garantie.

Par la suite, la Garantie devra être mise à jour pour la deuxième année du BAIL au plus tard un (1) mois après la date d'anniversaire de la Date de Prise d'Effet du BAIL, à l'occasion de la modification du montant du loyer, notamment pour prendre en compte l'indexation de façon à toujours correspondre à trois mois du loyer en cours toutes taxes comprises, hors charges.

La Garantie doit être expressément souscrite au bénéfice du BAILLEUR et des propriétaires successifs des LOCAUX LOUES. En cas de vente des LOCAUX LOUES, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de la Garantie sur simple notification par lettre RAR de l'acquéreur des LOCAUX LOUES à l'établissement bancaire émetteur dans les conditions prévues aux termes du modèle de la Garantie ci-après annexée.

Cette Garantie émane d'un établissement bancaire français de premier rang et de solvabilité notoire et agréé par le BAILLEUR, de telle sorte que, en cas de défaillance du PRENEUR, l'établissement bancaire s'engage de façon irrévocable et inconditionnelle à verser les sommes prévues au BAILLEUR, ses ayants cause ou ayants droit et notamment toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme BAILLEUR, en une

ou plusieurs fois, immédiatement et à première demande, conformément aux instructions données par le BAILLEUR, sans pouvoir soumettre son paiement à quelque délai ou condition que ce soit, ou élèver des contestations de quelque nature et pour quelque motif que ce soit.

La Garantie entrera en vigueur le jour de la mise à disposition des LOCAUX LOUES au PRENEUR et restera valable pendant deux années suivant la Prise d'Effet du BAIL même si le BAIL a été transféré par voie de cession, apport ou fusion à un tiers.

Il est convenu expressément entre les Parties que le BAILLEUR devra disposer, (i) du dépôt de garantie en application de l'article 6.1 pendant toute la durée du BAIL en ce compris sa prorogation conventionnelle, sa tacite prolongation ou ses éventuels renouvellements et (ii) d'une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle ci-annexé pendant les deux premières années du BAIL.

Dans l'hypothèse d'un transfert du BAIL par voie de cession , apport de ou fusion à un tiers, et dans la mesure où le PRENEUR initial, son cessionnaire ou son substitué ou son ayant-droit de même que leurs successeurs en cas de transferts successifs, demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, et des frais de remise en état, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du BAIL, s'il souhaite remplacer la garantie à première demande prévue aux présentes, le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, ses ayants cause ou ayants droit et notamment toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme BAILLEUR, quinze (15) jours avant la signature de l'acte emportant transfert par voie de cession, apport ou fusion à un tiers, une garantie bancaire autonome à première demande dans des termes identiques à ceux de la Garantie, émanant d'un établissement bancaire français de premier rang et de solvabilité notoire et agréé par le BAILLEUR.

## **ARTICLE 7.**

### **RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT**

#### **7.1    Renouvellement du BAIL**

Dans le cadre du BAIL renouvelé, les clauses et conditions du BAIL seront maintenues et appliquées (à l'exception de la franchise totale et de la franchise partielle de loyer visée ci-dessous).

##### **7.1.1    Loyer de base du BAIL renouvelé**

Il est stipulé que, en cas de renouvellement, le loyer de base du BAIL renouvelé sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- valeur locative de marché telle que définie à l'article 7.1.2 ci-après,
- montant du dernier loyer annuel en vigueur, soit actualisé et indexé dans les conditions du BAIL.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, si la valeur locative de marché se trouvait être inférieure au montant du loyer annuel alors en vigueur à la date de prise d'effet du renouvellement, ce loyer de base sera maintenu dans le cadre du BAIL renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'ARTICLE 5.

Toutes autres clauses et conditions du BAIL seront maintenues et appliquées dans le cadre du BAIL renouvelé. Le BAIL renouvelé constituera un nouveau BAIL.

La méthode de détermination du loyer de renouvellement est pour le BAILLEUR un élément essentiel du BAIL, qui participe de l'économie générale du BAIL.

##### **7.1.2    Valeur locative de marché**

Les Parties décident d'organiser librement entre elles, la détermination de la valeur locative de marché, en application de l'article 1103 du code civil ; et entendent soumettre le calcul de la valeur locative de marché exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des LOCAUX libres de toute occupation en première location, en dehors de toute notion de renouvellement,

- et ce, au cours des trois ans précédent la date d'effet du renouvellement, outre ceux de l'année en cours
- les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au BAIL devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative. Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du BAIL, outre ceux de l'année en cours.
- pour des biens immobiliers comparables à l'IMMEUBLE, c'est à dire des immeubles de même nature que l'IMMEUBLE (situation à proximité d'une gare d'envergure régionale, ou au sein d'une polarité tertiaire ...) (Annexe 13), et présentant les mêmes caractéristiques que celles de l'IMMEUBLE (performance environnementale ...), le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés (le cas échéant), d'équipement technologique, de fonctionnalité, configuration, capacité d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectifs, même desserte de transports en commun sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Si les loyers du marché apparaissaient pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au BAIL ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux. En revanche, les éventuels travaux du BAILLEUR, ou ceux du PRENEUR payés par le BAILLEUR ou encore les éventuelles franchises totale et de la franchise partielle de loyer consenties par le BAILLEUR ou toutes autres mesures d'accompagnement consenties par le BAILLEUR ne seront pas pris en compte.

Pour le calcul de la valeur locative, l'ensemble des surfaces louées sera retenu pour la surface contractuelle, et sera pris en compte sans pondération y compris les LOCAUX accessoires, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes aux LOCAUX LOUES à titre principal.

Tout embellissement de même que tous aménagement, travaux, modification, amélioration ou transformation réalisé au moment des premiers travaux du PRENEUR et financé par la Participation Financière décrite à l'article 10.1.7 des présentes sera pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution , par dérogation expresse aux dispositions de l'article R 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le BAIL, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

#### 7.1.3 Désignation de l'expert

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du BAIL, selon les stipulations suivantes, auxquelles les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste figurant en annexe (**ANNEXE 5**), étant précisé que l'expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédent sa nomination. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.
- Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'expert figurant à l'**ANNEXE 5** ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédent leur nomination, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en référé, qui nommera un des experts figurant sur la liste des membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières).
- Sauf le cas de fusion-absorption qui n'est pas considéré comme un cas de disparition, il est précisé que si tous les experts figurant à l'**ANNEXE 5** n'existent plus lors de la détermination de la valeur locative de marché, l'expert sera choisi, obligatoirement, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé sur la Liste des Membres de l'AFREXIM dont la notoriété et la compétence sont assimilables à ceux figurant à l'**ANNEXE 5**.

L'expert devra rechercher la valeur locative de marché conformément à la définition et aux critères visés à l'article 7.1.2, qui s'imposeront à lui. L'expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil.

L'expert devra rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Le présent article 7.1.3 n'affecte pas, cependant, la faculté pour le BAILLEUR de refuser le renouvellement du BAIL, ni celle du PRENEUR de mettre un terme à son BAIL dans les conditions de l'article 7.1.5 ci-après.

#### 7.1.4 Droit d'option

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la signification de la décision de l'expert prévue à l'article 7.1.3 du BAIL, dresser un nouveau BAIL dans les conditions de loyer fixées par l'expert sauf pour le PRENEUR à renoncer au renouvellement ou pour le BAILLEUR à refuser le renouvellement :

- Si, dans ce délai d'un (1) mois susvisé, le PRENEUR renonce au renouvellement du BAIL, il devra notifier au BAILLEUR sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le BAIL prendra fin à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date de notification par le PRENEUR de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause et ce, par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra libérer les LOCAUX LOUES qu'à l'expiration du délai de six (6) mois susvisé et il demeurera tenu, à compter de la date d'expiration du BAIL et jusqu'au terme de cette période, de toutes les obligations résultant du BAIL à l'exception du loyer qui aura été fixé au dernier loyer indexé en vigueur. Néanmoins, sans remettre en cause le présent engagement du PRENEUR, le BAILLEUR pourra réduire ce délai de préavis en demandant au PRENEUR d'anticiper son départ par lettre recommandée avec accusé de réception adressée trois (3) mois avant la date du départ souhaité par le BAILLEUR.

- Si dans ce délai d'un (1) mois susvisé, le BAILLEUR refuse le renouvellement du BAIL, il devra notifier au PRENEUR sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, les indemnités d'éviction et d'occupation et les conditions du départ du PRENEUR seront déterminées dans les conditions de l'article [Erreur ! Source du renvoi introuvable.<sup>7.2</sup>](#) du BAIL.

### 7.2 Refus de renouvellement du BAIL

#### 7.2.1 Fixation de l'indemnité d'éviction

Les Parties entendent soumettre à un expert, selon la procédure prévue à cet effet par l'article 7.1.3 ci-dessus la fixation de l'indemnité d'éviction due dans les termes de l'article L.145-14 du Code de commerce après refus de renouvellement notifié avec offre de payer l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation dues dans les termes de l'article L.145-28 du Code de commerce.

Dans ce cas, il est entendu que le montant de l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR à compter de la prise d'effet du congé et jusqu'à restitution des LOCAUX LOUES relèvera de la définition donnée ci-dessus par l'article 7.1.2.

Il est rappelé que l'expert devra rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

En cas de refus de renouvellement, le BAILLEUR devra verser au PRENEUR le montant de l'indemnité d'éviction dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fixation par l'Expert du montant de l'indemnité d'éviction.

Dès lors que l'indemnité d'éviction aura été versée par le BAILLEUR, elle portera intérêt à son profit au taux visé à l'ARTICLE 22, à compter de ce versement et jusqu'à la complète libération des LOCAUX LOUES, laquelle devra intervenir au plus tard dans le délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours suivant ledit versement et ce, sans préjudice de l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR qui sera égale au montant du loyer de renouvellement fixé selon les articles 7.1.1 à 7.1.3 ci-avant, c'est-à-dire à la valeur la plus importante entre la valeur locative de marché et le montant du dernier loyer annuel versé; les intérêts étant payables à la libération des LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR s'interdit de libérer les LOCAUX LOUES et d'en restituer les clés au BAILLEUR avant d'avoir perçu le montant de cette indemnité d'éviction :

- soit directement,
- soit entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, siégeant dans le ressort duquel se trouvent les LOCAUX LOUES et statuant en Référé par une décision non susceptible de tout recours. Il est convenu que le séquestre sera habilité à libérer les fonds entre les mains du PRENEUR sur justification de la libération des LOCAUX LOUES mais ce, sous réserve de l'absence de créancier inscrit sur le fonds de commerce du PRENEUR ou de toute autre nantissement de créance.

#### 7.2.2 Droit de repentir

Le présent article 7.2 n'affecte pas la faculté pour le BAILLEUR d'exercer son droit de repentir, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois, à compter de la signification de la décision de l'expert, à charge pour lui de consentir au renouvellement du BAIL dont les conditions, en cas de désaccord des Parties, seront fixées conformément aux règles édictées à l'article 7.1 ci-dessus.

Les Parties sont expressément convenues que le PRENEUR devra informer le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard dix (10) jours avant :

- soit la signature d'un nouveau contrat de BAIL et plus généralement de tout nouvel engagement de location de LOCAUX pour y transférer son activité ;
- soit la signature d'une promesse de vente ou d'achat, d'un acte d'acquisition de LOCAUX pour y transférer son activité ;
- soit le déménagement des LOCAUX LOUES.

de manière à permettre au BAILLEUR d'exercer, si bon lui semble, son droit de repentir.

À compter de la réception de la lettre recommandée susmentionnée, le BAILLEUR disposera d'un délai de dix (10) jours ouvrés pour exercer son droit de repentir par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR ; le silence du BAILLEUR au terme de dix (10) jours ouvrés vaudra renonciation de celui-ci à s'en prévaloir.

#### 7.3 Stipulations communes

Dans chacune des hypothèses visées aux articles 7.1 et 7.2 ci-dessus, et par dérogation aux dispositions des articles L.145-57 et L.145-58 du code de commerce, chaque partie conservera l'entièr charge de ses propres frais, en ce compris notamment les frais et honoraires de ses propres conseils, engagés dans le cadre de la fixation du loyer de renouvellement, de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation.

### **ARTICLE 8. ETAT DES LOCAUX LOUES A LA PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR**

**8.1** En préambule, le PRENEUR déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives des LOCAUX LOUES et de l'IMMEUBLE, accompagné de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui, qu'il a eu accès à l'ensemble de la documentation et des informations dont il a sollicité la communication, qu'il a pu poser librement l'ensemble de ses questions et que le BAILLEUR y a répondu de bonne foi, qu'il a pu, ainsi, effectuer toute étude juridique, fiscale, comptable et financière relative aux LOCAUX LOUES et à l'Immeuble qu'il estime nécessaire relativement à l'objet des présentes.

Les LOCAUX LOUES seront livrés au PRENEUR à l'état neuf en l'état « brut de béton, fluides en attente » conformément à l'ANNEXE 4, le PRENEUR sera leur premier utilisateur, vides de tout mobilier ou aménagement, cloisonnement, câblage.

Ainsi, le PRENEUR se déclare satisfait de l'état des LOCAUX LOUES et de l'IMMEUBLE et reconnaît qu'ils sont adaptées à l'activité qu'il entend y exercer, le PRENEUR étant seul en mesure de faire une telle analyse. En conséquence, le PRENEUR ne pourra donc exiger du BAILLEUR ou de ses mandataires ni travaux de quelque nature, ni adjonction d'équipements supplémentaires.

En conséquence, le PRENEUR considère que l'obligation de délivrance des LOCAUX LOUES est parfaitement remplie par le BAILLEUR et prendra possession des LOCAUX LOUES à la date de mise à disposition, dans ces conditions puisque ceux-ci sont conformes à sa destination et à l'usage que le PRENEUR souhaite en faire sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du BAILLEUR et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de leur adaptation à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la réalisation de tous ses travaux d'aménagement : cloisonnement, travaux adaptation de l'IMMEUBLE, câblages courants forts et courants faibles, etc., ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations administratives pouvant être requises pour la réalisation de tels travaux.

Les Parties reconnaissent que l'obligation de mise à disposition des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR et l'obligation de prise de possession par le PRENEUR ne présentent aucune disproportion au sens de l'article 1221 du Code Civil.

**8.2** La mise à disposition et l'état des LOCAUX LOUES seront constatés dans un état des lieux établi contradictoirement soit amiablement entre les Parties à la date de prise de possession des LOCAUX LOUES qui interviendra à la Date de Prise d'Effet du BAIL, lequel vaudra état des lieux d'entrée, soit à défaut par acte d'huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR ; étant ici précisé en tant que de besoin que le BAILLEUR et le PRENEUR autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les LOCAUX LOUES ; les LOCAUX LOUES sont à l'état neuf, le PRENEUR étant leur premier utilisateur (ci-après « **l'Etat des Lieux Initial** »). Cet état des lieux sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du BAIL et de ses annexes.

Dans l'hypothèse d'un état des lieux dressé par huissier de justice, la prise de possession des LOCAUX LOUES par le PRENEUR sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux par Huissier de Justice, sans pour autant reporter la Date de Prise d'Effet du BAIL, qui reste, en tout état de cause, fixée au **1<sup>er</sup> juillet 2020**.

Dans la commune intention des Parties, le procès verbal d'état des lieux des LOCAUX LOUES ci-dessus mentionné n'est réalisé que pour les seuls besoins de l'article L.145-40-1 ccom, les LOCAUX LOUES seront à l'état neuf, le PRENEUR étant leur premier utilisateur, libres de toute occupation, notamment de tous cloisonnements ou aménagements.

### **8.3 Mise en œuvre des garanties des constructeurs**

S'agissant de la première mise en location des LOCAUX LOUES après réalisation de travaux de construction, et de manière générale en cours de BAIL, le BAILLEUR bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil. Le BAILLEUR s'engage à exercer tous recours relatifs aux désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées.

Il est néanmoins indiqué au PRENEUR que la réception des travaux de l'IMMEUBLE ayant eu lieu le 26 mars 2019, la garantie de parfait achèvement a pris fin le 26 mars 2020, et qu'en ce sens, des désordres, malfaçons, défauts de finition ne peuvent plus être signalées au titre de cette garantie depuis le 11 mars 2020

L'engagement du BAILLEUR est exclusif des conditions et délais de réalisation des travaux de reprise desdits désordres, une fois les recours exercés, étant toutefois ici précisé que le BAILLEUR entreprendra les démarches nécessaires auprès des entreprises en vue de la réalisation par celles-ci des travaux de reprise des désordres.

A cet effet, le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du BAIL, de ses renouvellements et de ses prorogations conventionnelles éventuelles, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard, notamment au regard des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Il est enfin précisé que l'allongement éventuel des délais nécessaires pour l'exécution des réparations en relation avec les contraintes des procédures « dommage ouvrage » ou judiciaires ne pourra en aucun cas, être imputé au BAILLEUR.

**8.4** Pendant le délai nécessaire à la levée des réserves de même que pour les reprises dans le cadre des garanties ci-dessus mentionnées, le BAILLEUR pourra faire intervenir les entreprises chargées de la levée des réserves dans les LOCAUX LOUES. Le PRENEUR s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture de l'IMMEUBLE et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture. Le PRENEUR devra supporter les inconvénients inévitables liés aux travaux de levée des réserves et à la présence

CONFIDENTIEL

desdites entreprises et ne pourra réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité de quelque sorte que ce soit, de ce chef.

## **ARTICLE 9.**

### **CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES**

- 9.1** Les Parties, pendant le cours du BAIL et de ses éventuelles prorogations conventionnelles, tacites prolongations et renouvellements seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation ainsi qu'aux obligations suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.
- 9.2** Le PRENEUR s'engage à utiliser les LOCAUX LOUES conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus, à l'exclusion de toute autre activité.
- 9.3** Le PRENEUR devra tenir les LOCAUX LOUES constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, à l'exclusion de toute marchandise, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers charges, taxes, impôts et leurs accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du BAIL.
- 9.4** Le PRENEUR devra exploiter, conformément aux usages, l'ensemble des LOCAUX LOUES et les maintenir en état permanent d'utilisation effective, continue et normale.
- 9.5** Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres afférentes à l'utilisation des LOCAUX LOUES ou à l'exercice de son activité. Le BAILLEUR ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention ou le renouvellement de ces autorisations ou encore du fait de leur retrait.
- 9.6** Le PRENEUR, qui assume pendant toute la durée du BAIL la responsabilité de Chef d'Etablissement, devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux LOCAUX LOUES, à l'IMMEUBLE, en particulier et, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance environnementale, le développement durable, les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en ce inclus ceux d'efficacité énergétique la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance Dommage (APSAD), les prescriptions du permis de construire et du Dossier d'Intervention Ultérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant l'IMMEUBLE, le règlement intérieur de l'IMMEUBLE, s'il existe, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes légales passives et actives pouvant grever l'IMMEUBLE, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le PRENEUR des stipulations qui précèdent.
- 9.7** Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine d'être responsable de tous désordres ou accidents dont il devra réparation sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.
- 9.8** L'occupation des LOCAUX LOUES par le PRENEUR ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'IMMEUBLE.
- A cet effet, le PRENEUR ne pourra, même temporairement ou d'une façon intermittente :
- utiliser aucune partie commune de l'IMMEUBLE pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
  - entreposer tout meuble ou objet quelconque gênant les sorties de secours de l'IMMEUBLE
  - utiliser un appareil à combustion lente,
  - utiliser un haut-parleur ou tout autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des LOCAUX LOUES,
  - Le PRENEUR s'assurera, même temporairement ou d'une façon intermittente, à se conformer à toute réglementation relative aux ondes, champs électromagnétiques et rayonnements ainsi qu'à

CONFIDENTIEL

communiquer au BAILLEUR, à première demande de ce dernier, les éléments relatifs aux ondes, champs électromagnétiques et aux rayonnements générés par son activité dans l'IMMEUBLE.

Le PRENEUR devra veiller particulièrement à :

- éviter toute interférence entre les émissions électromagnétique des différents équipements utilisés par le PRENEUR et ceux utilisés par les autres occupants de l'IMMEUBLE;
- ce que le système de câblage possède des propriétés ignifugues selon les normes et décrets en vigueur, le cas échéant;
- respecter obligatoirement les normes de sécurité (éventuellement réajustées avec la législation en vigueur) pour des établissements recevant du public (E.R.P), les établissements recevant des travailleurs.

De manière générale, le PRENEUR devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'IMMEUBLE.

Il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'IMMEUBLE ou des immeubles voisins.

Le PRENEUR devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable.

Le PRENEUR devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les LOCAUX LOUES des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'IMMEUBLE.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

De manière générale, le PRENEUR devra exploiter les LOCAUX LOUES en bon père de famille et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

## **9.9 Soldes - Liquidations - Ventes**

Le PRENEUR pourra effectuer, dans les LOCAUX LOUES, des soldes dans les limites légales d'usage, après information écrite préalable du BAILLEUR, dix jours à l'avance.

Les liquidations de stock devront répondre aux autorisations administratives, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, dont le PRENEUR devra informer au préalable le BAILLEUR, dix jours à l'avance.

Toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage sont interdites.

Le PRENEUR s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate. Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ; le PRENEUR étant cependant autorisé à présenter ses marchandises en boîtes empilées à la condition que cette présentation ne soit pas faite de manière désordonnée et inesthétique.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans les LOCAUX LOUES sauf dérogation écrite préalable du BAILLEUR ou de son Mandataire. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels sont strictement prohibés.

## **9.10 Le PRENEUR ne pourra exiger aucune exclusivité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'IMMEUBLE.**

Le BAILLEUR conserve donc le droit de louer ou de vendre à son gré, comme bon lui semblera et à qui il lui plaira, les autres LOCAUX de l'IMMEUBLE, soit bourgeoisement, soit commercialement, soit industriellement.

**9.11** Le PRENEUR s'engage à se conformer aux règlements intérieurs, servitudes, règlements de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable.

**9.12 Installations Classées du PRENEUR pour la Protection de l'Environnement (ci-après « ICPE »)**

Le PRENEUR sera seul responsable à ses frais, risques et périls du respect des dispositions relatives aux ICPE des Articles L.511-1 et suivants ainsi que des articles R.512-1 et suivants du Code de l'environnement et des autres dispositions législatives ou réglementaires pris pour leur application, ainsi que du respect de toutes autres dispositions législatives ou réglementaires applicables aux LOCAUX LOUES du fait qu'ils constituent ou abritent des ICPE, notamment en matière de prévention et de sécurité incendie.

**ARTICLE 10.**

**TRAVAUX ET ENTRETIEN PAR LE PRENEUR**

**10.1.1 Travaux du PRENEUR**

Lors de la prise de possession, les LOCAUX LOUES se présenteront sous la forme de LOCAUX coque brute, fluides en attente conformément à l'Annexe 4.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la réalisation de tous ses travaux d'aménagement : cloisonnement, travaux d'adaptation des LOCAUX LOUES et/ou de l'IMMEUBLE, câblages courants forts et courants faibles, etc. ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations administratives pouvant être requises pour la réalisation de tels travaux dans le cadre des stipulations prévues ci-après.

Les travaux d'aménagement et d'installation du PRENEUR devront être exécutés sous sa responsabilité et dans le strict respect des règles de l'art, de la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité ou de contraintes environnementales, du règlement intérieur, du statut des ASL, des EDDV, le cas échéant, et de tous les impératifs et sujétions liés aux installations techniques (chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, désenfumage etc.) et à la structure de l'IMMEUBLE.

Ces travaux seront réalisés dans les conditions de l'Article 10 du BAIL, lesquels s'appliquent *mutatis mutandis* aux travaux d'aménagement du PRENEUR pendant la période de mise à disposition anticipée.

Le BAILLEUR attire l'attention du PRENEUR sur le fait que l'IMMEUBLE étant à l'état neuf, le PRENEUR étant leur premier utilisateur compte tenu de la réalisation de travaux de construction, le BAILLEUR bénéficie de garanties légales et conventionnelles des entreprises ayant réalisé les travaux sur l'IMMEUBLE.

En conséquence, le PRENEUR devra, le cas échéant, imposer à ses entreprises, dans le cadre de tous travaux qu'il pourrait réaliser dans les LOCAUX LOUES, de se coordonner avec celles du BAILLEUR ayant réalisé les travaux de l'IMMEUBLE, afin que celles-ci puissent assurer la levée des réserves et/ou désordres éventuels et réaliser tous travaux utiles à l'obtention de la conformité de l'IMMEUBLE, pendant les travaux d'aménagement du PRENEUR et, ultérieurement, en cours de BAIL. Le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts aux fins de mettre en place cette coordination.

L'autorisation donnée par le BAILLEUR à la réalisation des travaux :

- sera une simple autorisation de principe ne garantissant pas que les travaux (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine et/ou (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du PRENEUR et dans les délais qu'il anticipe et/ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des LOCAUX LOUES ou de l'Immeuble ;
- ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. En conséquence, le PRENEUR s'engage à ne pas poursuivre le BAILLEUR et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Le PRENEUR assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux, supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemnisera le BAILLEUR de tous dommages directs et

indirects (en ce compris les réclamations des autres PRENEURS ou de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le PRENEUR transmettra annuellement au BAILLEUR, au plus tard le 31 janvier de chaque année si des travaux ont été réalisés au cours de l'exercice civil précédent, un état des travaux réalisés pour l'exercice civil écoulé.

Le PRENEUR a informé le BAILLEUR qu'il envisage la réalisation d'une mezzanine technique n'accueillant pas de public d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> dans les LOCAUX LOUES. Après avoir pris connaissance du Dossier d'Aménagement du PRENEUR rappelé en ANNEXE 9, le BAILLEUR ne formule pas d'opposition de principe à cette réalisation sous réserve i) de l'examen et de la validation du dossier technique par le Bureau d'Etudes Structure ayant réalisé la conception de l'Immeuble (cette validation étant à la charge du BAILLEUR) d'aménagement du PRENEUR, et ii) d'une réalisation dans les règles de l'art et conditions stipulées au présent BAIL à l'article 10.1.2 ci-après. En ce sens, le PRENEUR devra remettre des informations complémentaires sur la portance et la charge de la mezzanine, ainsi que sur les matériaux de structure et le mode de fixation sur la structure actuelle pour que le BAILLEUR puisse faire vérifier la compatibilité avec la structure existante. Les travaux devront être réalisés dans le cadre du BAIL, l'ensemble des formalités administratives, obtention des autorisations administratives le cas échéant, ainsi que le coût desdits travaux seront à la charge exclusive et réalisés sous la responsabilité exclusive du PRENEUR. Le PRENEUR assumera toutes les conséquences techniques, financières et administratives liées à la création de cette mezzanine, notamment les demandes qui pourraient lui être faites par l'administration au titre des autorisations nécessaires (Dossier d'aménagement...).

#### **10.1.2 Autorisation de principe**

Le PRENEUR est, de par la signature du BAIL, autorisé à réaliser les travaux nécessaires à la jouissance des LOCAUX LOUES et limités aux seuls aménagements suivants :

- peinture,
- changement ou pose de moquettes,
- remplacement ou pose de câblage dans les LOCAUX LOUES au moyen de plinthes ou éventuels faux planchers prévus à cet effet ;
- déplacement ou création de cloisons mobiles, sous réserve de s'assurer que ces travaux n'affectent pas le système de climatisation ou de désenfumage, s'il existe.

Préalablement à la réalisation de tels travaux, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR en lui communiquant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la liste des travaux envisagés et la durée de ceux-ci.

Le PRENEUR transmettra annuellement au BAILLEUR, au plus tard le 31 janvier de chaque année, si des travaux ont été réalisés au cours de l'exercice civil précédent, un état des travaux réalisés pour l'exercice civil écoulé.

#### **10.1.3 Travaux nécessitant une autorisation**

En dehors des aménagements prévus à l'ANNEXE 9 , le PRENEUR s'engage à ne pas faire dans les LOCAUX LOUES, de travaux de quelque nature que ce soit, autres que les aménagements prévus à l'article ci-dessus, et notamment :

- aucun percement de structure, aucune modification ou création de structure,
- aucun changement de distribution ni aucune construction,
- aucune démolition ou déplacement y compris d'éléments de climatisation, d'installation électrique ou électronique,
- aucun percement ou destruction de l'un quelconque des éléments de façade, de toiture, de plancher, de plafond et faux-plafond, de mur, de cloison, de dalle, de voûte ou de poteaux,

- tout aménagement qui nécessiterait une déclaration ou autorisation administrative (notamment, dossier d'aménagement).

Néanmoins, si le PRENEUR souhaitait, tout de même, réaliser de tels travaux, il devrait alors en faire la demande au BAILLEUR, et ne pourra les réaliser qu'après y avoir été expressément autorisé dans le cadre de la procédure décrite ci-après :

- une demande du PRENEUR sera adressée au BAILLEUR des travaux et contiendra les éléments suivant :
  - un descriptif détaillé desdits travaux et des équipements comprenant le cahier des charges et les plans (avant et après travaux) y afférents, un descriptif des travaux de décoaration d'intérieur,
  - un rapport du bureau de contrôle avant travaux sans avis défavorable, étant entendu que le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR à l'issue des travaux un rapport final, vierge de toute réserve,
  - le calendrier détaillé de réalisation des travaux,
  - le cas échéant, le dossier de sécurité ;
- à réception de ce dossier, le BAILLEUR pourra :
  - soit émettre un refus de principe,
  - soit transmettre pour instruction la demande à son mandataire en charge de la maintenance de l'IMMEUBLE qui pourra réclamer une liste de documents complémentaires directement au PRENEUR.
- pour le cas où le mandataire susvisé aurait réclamé des documents, le PRENEUR devra les lui faire parvenir, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- il s'en suivra un délai d'un mois suivant la réception du dossier complet, ou le cas échéant du dernier document demandé par le mandataire à l'issue duquel le BAILLEUR fera part au PRENEUR de sa décision discrétionnaire d'autoriser ou non les travaux projetés ; le silence du BAILLEUR valant refus de réalisation des travaux projetés.

#### **10.1.4 L'accord de principe qui sera donné par le BAILLEUR sera, néanmoins, soumis au respect par le PRENEUR d'un cahier des charges qui définira les obligations du PRENEUR quant à la réalisation de travaux dans l'IMMEUBLE du BAILLEUR et qui constituera, ainsi également, une des conditions de l'autorisation du BAILLEUR.**

Le PRENEUR prendra à sa charge le coût d'études de son projet par un maître d'œuvre et un bureau de contrôle agréés par le BAILLEUR si la nature des travaux l'exige.

Le refus du BAILLEUR sur la réalisation des travaux du PRENEUR pourra être discrétionnaire, même s'il persiste pour le cas où plusieurs projets lui seraient proposés.

Tout manquement du PRENEUR à la procédure visée ci-dessus, entraînera obligation pour ce dernier de remettre les LOCAUX LOUES en leur état d'origine et application de la clause résolutoire prévue au BAIL, à l'initiative du BAILLEUR.

Le BAILLEUR attire spécialement l'attention du PRENEUR sur le fait que toute modification de cloisonnement fixe nécessitant une intervention sur les installations techniques (électricité, climatisation, désenfumage etc) relève du régime d'autorisation ci-dessus décrit.

Le PRENEUR devra faire appel à des intervenants qualifiés, bénéficiant d'une notoriété favorable et être solvables, titulaires des polices d'assurances adéquates, sous la surveillance d'un maître d'œuvre et avec l'intervention d'un bureau de contrôle si la nature des travaux l'exige. Le PRENEUR assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux, supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemnisera le

BAILLEUR de tous dommages directs et indirects (en ce compris les réclamations des autres PRENEURS ou de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le PRENEUR sera tenu de recourir aux services des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Immeuble, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le BAILLEUR demeurera étranger.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR, dans le mois du début des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme des polices prévues à cet effet, à défaut les notes de couvertures émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

Le maître d'œuvre et le bureau de contrôle du BAILLEUR qui interviendront, si la nature des travaux l'exige, en qualité de conseil de ce dernier auront accès aux travaux et à toute information requise et effectueront un contrôle de bonne fin des travaux, le tout aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales.

Il ne devra pas encombrer les parties communes de gravât ou détritus en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au BAILLEUR ou à son mandataire.

Le PRENEUR devra aussi s'efforcer de limiter les troubles et nuisances sonores ou autres pour les autres occupants de l'IMMEUBLE ou des avoisinants. Le PRENEUR réalisera les travaux bruyants dans des plages horaires à définir avec le BAILLEUR en privilégiant le week-end et en semaine avant 7h00 et après 20h00.

Le PRENEUR devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, les rapports du bureau de contrôle sur la conformité des aménagements et installations électriques ainsi que l'avis favorable de la commission de sécurité.

Le PRENEUR garantira de plein droit le BAILLEUR de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances ou des dommages imputables aux travaux du PRENEUR, sans qu'il soit besoin de prouver la faute du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le BAILLEUR de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux réalisés par le PRENEUR, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le BAILLEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR s'engage à respecter l'ensemble des dispositions légales et notamment celles concernant le Code de la propriété intellectuelle.

Le PRENEUR a remis son Dossier d'Aménagement complet (en ce compris le dossier de vitrines et enseignes) au BAILLEUR pour validation le 27 mai 2020 . Il s'engage à déposer son dossier d'aménagement intégrant les réponses aux remarques du BAILLEUR et celles de la ville de Versailles le cas échéant au plus tard le 9 juin 2020 auprès des services instructeur de la mairie de Versailles.

Le dossier d'aménagement définitif ayant recueilli l'accord du BAILLEUR est joint en ANNEXE 9. Cet accord reste soumis à la validation technique de la mezzanine comme indiqué

#### **10.1.5 Stores, plaques, enseignes et antennes**

Toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) de même que tout agencement en saillie sur la façade des LOCAUX LOUES sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du BAILLEUR, et le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Le PRENEUR devra supporter l'ensemble des coûts, impôts et taxes y afférentes. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements ou de leur remplacement.

L'intégration à l'intérieur des vitrines de tous procédés de signalisation lumineux, clignotants et/ou défilants (journaux, etc), écrans digitaux, est prohibé sauf accord exprès du BAILLEUR.

CONFIDENTIEL

Néanmoins, l'apposition d'affiches, bannières ou banderoles derrière les vitrines des LOCAUX LOUES est autorisé sous réserve qu'elles :

- . aient pour seul but de promouvoir les produits et services offerts par le PRENEUR à l'exclusion de toute autre activité publicitaire,
- . ne soient pas directement collées sur les vitres mais présentées en retrait dans des supports prévus à cet effet,
- . et que, si la présentation qui en sera faite devait faire l'objet de réclamations en raison de son inadéquation avec l'esthétique de l'Immeuble, le PRENEUR devra, aussitôt, y remédier en se conformant aux recommandations faites par le BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra également apposer sur la vitrine de ses LOCAUX LOUES des affiches, s'inscrivant dans le cadre de campagnes promotionnelles nationales de son enseigne / sa marque. Cet affichage exceptionnel sur les vitrines doit, au préalable, faire l'objet d'un agrément écrit du BAILLEUR en charge de la gestion de l'Immeuble.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit de toutes autres affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture des LOCAUX LOUES, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures de l'Immeuble et le toit est interdite sauf autorisation préalable écrite du BAILLEUR. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable à tout moment sous réserve d'un préavis de 15 jours calendaires.

Les installations devront se faire dans le respect des clauses et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du PRENEUR.

#### **10.1.6 Respect des réglementations**

- (a) Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, etc.) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du BAILLEUR.

De manière générale, lesdits travaux devront être réalisés sous l'entièr responsabilité du PRENEUR et par des professionnels sous le contrôle d'Architecte(s), de Bureau(x) d'Etudes et de Bureau(x) de Contrôle dans les règles de l'Art en conformité des lois, des réglementations en vigueur notamment en matière de sécurité des personnes ou de contraintes environnementales, du « R.E.E.F » (Recueil des Eléments utiles à l'établissement et à l'Exécution des projets et marchés de bâtiment en France, du règlement intérieur de l'IMMEUBLE s'il existe, de l'annexe 8 et dans le respect des autres locataires ou occupants de l'IMMEUBLE.

Par ailleurs, afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de l'IMMEUBLE, le PRENEUR devra se conformer aux directives du BAILLEUR, à celles du mandataire sécurité, à celles du règlement intérieur de l'IMMEUBLE éventuellement modifié s'il existe.

- (b) Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les LOCAUX LOUES, tant à l'origine qu'en cours de jouissance des LOCAUX LOUES, le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des LOCAUX LOUES et de l'IMMEUBLE .
- (c) Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle, à sa charge exclusive, de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux relèveraient de l'article 606 du Code civil ou que les aménagements auraient pu faire entre-temps accession au BAILLEUR ou que le PRENEUR serait délié de tout autre engagement au titre du BAIL par l'arrivée de son terme en cas de congé ou en cas de résiliation, le tout sans aucun recours contre le BAILLEUR. Le BAILLEUR disposera d'un délai de 12 (douze) mois à compter de la date de départ du PRENEUR pour notifier à ce dernier les matériaux interdits à la date d'expiration du BAIL devant être traités, supprimés ou déposés par le PRENEUR. Le PRENEUR devra supporter tous frais liés au traitement, suppression ou dépôse desdits matériaux ainsi que toutes conséquences liées à leur présence.
- (d) Mise en conformité

**CONFIDENTIEL**

Tous travaux de mise en conformité et de mise aux normes des LOCAUX LOUES et/ou de leurs équipements et/ou aménagements en ce compris toute injonction, prescription ou réclamation qui pourraient émaner des autorités compétentes devront être réalisés par le PRENEUR, à sa charge exclusive, dans les conditions prévues au présent ARTICLE 10 dès lors que ces travaux seront liés à son activité et/ou ses travaux et/ou ses aménagements même si ces travaux sont consécutifs à un cas de force majeure..

Le PRENEUR déferera à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) qu'elles incombent au BAILLEUR ou au PRENEUR et ce, en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les LOCAUX LOUES même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure.

Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des LOCAUX LOUES et/ou des équipements, toutes charges quelconques de cette modification et, en conséquence, tous travaux d'adaptation nécessaires pour les mettre en conformité à son activité ou aux normes devenues applicables à son activité, ses travaux, ses aménagements seront intégralement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure ou si les travaux qui en résulteront relèvent de l'article 606 du Code civil.

Au cas où les réclamations, prescriptions, injonctions concernant les LOCAUX LOUES émanant des autorités seraient adressées au BAILLEUR, ce dernier s'engage à les transmettre au PRENEUR.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les LOCAUX LOUES, 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 ou des biens, 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 (même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure).

Il est en outre convenu que tous travaux de mise en conformité et de mise aux normes des LOCAUX LOUES et/ou de ses équipements et aménagements et/ou à son activité devront être réalisés par le PRENEUR, à sa charge exclusive, dans les conditions prévues au présent article 10 même si ces travaux sont consécutifs à un cas de force majeure.

Il est toutefois précisé que les travaux en résultant et qui relèveraient de l'article 606 du Code civil limitativement énumérés seront supportés par le BAILLEUR, et ce dans les limites de l'article R.145-35 du code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL, sauf si ils sont la conséquence de l'activité spécifique, des aménagements ou de travaux du PRENEUR ou d'un défaut d'entretien des LOCAUX LOUES par le PRENEUR, auxquels cas ils resteront à la charge exclusive de ce dernier.Dans la commune intention des Parties, les éventuelles mises en conformité susvisées qui sont la conséquence de l'activité du PRENEUR sont à la charge du PRENEUR.

- e) De manière générale, l'imputation des travaux au PRENEUR s'opérera dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux en cours de BAIL, le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au BAILLEUR, à l'utilisation future des LOCAUX LOUES et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le PRENEUR devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et en tiendra informé le BAILLEUR ; à défaut d'exécution par ce dernier quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le BAILLEUR pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais et risques exclusifs du PRENEUR en ce compris la suspension d'activité pendant la durée nécessaire.

CONFIDENTIEL

Il en sera de même pour tous travaux imputables au PRENEUR, à quelque titre que ce soit en exécution du BAIL, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions et délais requis.

#### **10.1.7 Responsabilité**

Dans tous les cas où le PRENEUR réaliserait des travaux, l'autorisation du BAILLEUR n'impliquerait aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le PRENEUR et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à ne pas poursuivre le BAILLEUR, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le BAILLEUR.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le BAILLEUR sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le BAILLEUR ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du PRENEUR et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des LOCAUX LOUES ou de l'IMMEUBLE et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le PRENEUR assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution de ses travaux, s'engage à indemniser le BAILLEUR de tout préjudice matériel ou immatériel, direct ou indirect, que ses travaux ou leurs études aient pu causer au BAILLEUR et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir : perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants de l'IMMEUBLE, etc.

Si les travaux du PRENEUR devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures et/ou les parties non louées au PRENEUR) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du PRENEUR ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme que celui édicté au titre du paragraphe 10.1.2 ci-dessus.

L'autorisation donnée par le BAILLEUR n'affectera pas non plus l'option réservée à ce dernier par l'ARTICLE 17 du BAIL, entre l'incorporation par voie d'accession de tout ou partie des ouvrages et aménagements réalisés par le PRENEUR et l'exigence de remise des LOCAUX LOUES en leur état d'origine, cette option demeurant réservée au BAILLEUR en tout état de cause.

#### **10.1.8 Participation du BAILLEUR aux travaux du PRENEUR**

Le BAILLEUR participera au financement (la « **Participation Financière** ») des travaux d'aménagement réalisés par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES qui sont strictement immobiliers (c'est à dire qui sont immobilier par nature, ou qui le deviendraient par incorporation ou par destination, à l'exclusion de tous agencements et éléments mobiliers, et de tous travaux qui ne sont pas réutilisables ou qui sont spécifiques au PRENEUR) ou qui, à la seule appréciation du BAILLEUR, viendraient accroître la valeur des LOCAUX LOUES (les « **Travaux Financés** »).

La mise en paiement de la Participation Financière devra respecter les termes de la présente clause, et le montant total de la Participation Financière ne pourra en aucun cas excéder le montant de 170.000 (cent soixante-dix mille) euros, hors taxes, tous frais, primes et honoraires inclus, TVA en sus au taux en vigueur.

La participation financière du BAILLEUR devra être appelée par le PRENEUR avant le 31 décembre 2020 ; cet appel devra être accompagné d'une facture correspondant au montant de la Participation Financière utilisée accompagnée des justificatifs (i) de la réalisation des travaux correspondants, (ii) des copies des factures émises par les entreprises décrivant les services et travaux réalisés (iii) d'une attestation écrite du paiement intégral des factures correspondantes et (iii) de la remise d'un dossier complet de récolement des ouvrages exécutés, à peine de déchéance. En conséquence, toute demande de règlement effectuée postérieurement à cette date ne pourra être honorée, quand bien même les justificatifs présentés seraient antérieurs.

Cette participation financière du BAILLEUR ne s'appliquera qu'à des travaux de nature exclusivement immobilière (à l'exclusion de tous éléments mobiliers) et n'emportera aucune reconnaissance de la responsabilité du BAILLEUR au titre des travaux exécutés par le PRENEUR, de leur direction, de leur coordination et de la

souscription des éventuelles polices d'assurances obligatoires de travaux, toutes ces obligations et responsabilités restant supportées par le seul PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR paiera au PRENEUR la Participation Financière après réception des documents ci-dessus mentionnés et sous réserve que :

- (i) il ait pu vérifier par lui-même la qualification des Travaux Financés et l'approuver comme telle ;
- (ii) le dépôt de garantie ainsi que tout autre montant dû en exécution du BAIL aient été versés par le PRENEUR au BAILLEUR et parfaitement encaissés ;
- (iii) les Travaux Financés aient été réalisés dans le calendrier convenu entre les Parties
- (iv) le Local ait été ouvert au public et qu'il soit maintenu depuis lors en état permanent d'exploitation effective, continue et normale par le PRENEUR.

Aucune Participation Financière ne sera versée par le BAILLEUR dans le cas où les travaux réalisés par le PRENEUR ne constituaient pas des Travaux Financés tels que ce terme est défini ci-dessus.

La propriété des Travaux Financés sera transférée au BAILLEUR à compter du versement de la Participation Financière au PRENEUR.

Néanmoins, les Travaux Financés resteront sous la seule responsabilité et garde du PRENEUR qui devra en assurer seul l'entretien, la maintenance, les réparations, le remplacement et le renouvellement et souscrire toutes polices d'assurance nécessaires.

Cette participation n'affectera pas l'option réservée au BAILLEUR par le BAIL, d'exiger la remise des LOCAUX LOUES en leur état d'origine en ce compris la dépose des Travaux Financés, aux frais exclusifs du PRENEUR et sans indemnité d'aucune sorte de la part du BAILLEUR, cette option demeurant réservée au BAILLEUR.

Dans le cas où le BAIL prendrait fin avant l'expiration de sa durée ferme telle que mentionnée à l'article 2.1.2 du BAIL,

- (i) soit aux termes d'un accord négocié entre les Parties ;
  - (ii) soit en cas d'exercice par le PRENEUR d'un droit prévu aux termes du BAIL ou en application de la loi ;
  - (iii) soit en cas de non-respect par le PRENEUR de ses engagements contractuels mentionnés au BAIL ;
  - (iv) soit à la suite de l'ouverture d'une procédure collective vis à vis du PRENEUR ;
- le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR l'intégralité de la Participation Financière qui lui aura été versée.

Cette clause constitue un élément essentiel et déterminant sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu le BAIL.

## **10.2 Entretien et réparation par le PRENEUR des LOCAUX LOUES**

Le PRENEUR s'engage, à sa charge exclusive et dans le respect, le cas échéant, des stipulations de l'article [010.1](#), à effectuer les travaux, réparations et entretien suivants.

Le PRENEUR devra effectuer tous les travaux d'entretien, réparations, remplacements, rénovation, mises aux normes qui pourraient être nécessaires dans les LOCAUX LOUES et les équipements, sans aucune distinction, y compris les travaux prescrits par l'administration, les travaux de mise en conformité à toute norme actuelle ou à venir, que cette mise en conformité soit ou non liée à son activité, y compris les travaux relevant de l'article 605 du code civil ainsi que ceux dus par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil notamment à la vétusté, à l'obsolescence, à un vice caché, mais à la seule exception :

- (i) des seules grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil sous réserve des stipulations de l'article R.145-35 du Code de commerce dans sa rédaction en vigueur au jour de la signature du BAIL, sauf dans le cas où celles-ci seraient la conséquence de l'activité, des aménagements particuliers ou des travaux du PRENEUR ou d'un quelconque défaut d'entretien des LOCAUX LOUES à la charge du PRENEUR, et
- (ii) des seuls autres travaux qui ne pourront être imputés au PRENEUR en vertu de l'article R.145-35 du code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL.

Les Parties conviennent expressément que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil auxquelles il est fait référence ci-dessus restant à la charge exclusive du BAILLEUR sont celles limitativement énumérées audit article, toutes autres réparations, quelle qu'en soit la cause et même si lesdites réparations concourent à la préservation des LOCAUX LOUES et/ou des équipements, ne pouvant être considérées comme relevant de l'article 606 du Code civil pour les besoins du présent BAIL.

D'une manière générale, le PRENEUR réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les LOCAUX LOUES et/ou les équipements et remplacer s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Le PRENEUR, à sa charge exclusive, devra :

- maintenir en très bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des LOCAUX LOUES et des équipements et notamment, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les équipements électriques, informatiques et sanitaire, ou autres. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.
- repeindre les LOCAUX LOUES aussi souvent qu'il sera nécessaire dans le respect de la réglementation éventuellement applicable ;
- entretenir les revêtements de sols en très bon état, et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de BAIL en parfait état.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des travaux et réparations lui incombant.

## **ARTICLE 11. TRAVAUX DU BAILLEUR**

Dans le cadre des travaux à réaliser par le BAILLEUR, notamment en application de l'Article 11 du BAIL, :

- Le PRENEUR accepte de souffrir, sans indemnité et sans diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraien plus de vingt et un jours, toutes réparations (en ce compris les travaux liés à la levée des réserves visés à l'article 8.5), tous travaux d'amélioration et toutes modifications ou autres, que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter dans les LOCAUX LOUES, dans l'IMMEUBLE et, ce, même si ces travaux résultent de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.
- Le PRENEUR renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution ou d'aménagement de loyer et/ou charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quelle que soit la durée des travaux qui seront réalisés par dérogation à l'article 1724 du Code civil et ce quelque soit les conséquences pouvant en résulter pour lui, à condition toutefois de ne pas empêcher l'exploitation de son activité.

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour prendre toute mesure afin que ces travaux soient réalisés dans les meilleurs délais et, pour le cas où les travaux dureraien plus de 21 jours, à mettre en place des dispositifs limitant la gêne occasionnée à l'exploitation (signalétique provisoire, protection des accès, etc ...)

- Le PRENEUR acceptera toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications et laissera traverser les LOCAUX LOUES par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.
- Le PRENEUR devra déposer à ses frais sans délai puis, par la suite, remettre tout coffrage, enseigne, agencement ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire à l'exécution des travaux de réparation et d'entretien du BAILLEUR ou, plus spécifiquement, pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.
- Le PRENEUR devra permettre à tout moment l'ouverture de toute trappe de visite et de tout mécanisme d'accès pour intervenir sur les canalisations d'électricité, de plomberie, de téléphone et de tout équipement technique et de nouvelles technologies desservant d'autres LOCAUX contigus, pour autant qu'elles existent, ainsi que le passage des ouvriers pour tous travaux de connexion.

CONFIDENTIEL

- Il donnera accès aux LOCAUX LOUES, au BAILLEUR, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures.
  - Le PRENEUR devra supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification que le BAILLEUR se réserve d'effectuer tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'IMMEUBLE et ce, sans pouvoir exiger du BAILLEUR ni indemnité ni diminution de loyer. Plus généralement, le BAILLEUR se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter à ses frais pendant la durée du BAIL, et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes.
- Le BAILLEUR ou son mandataire pourra restreindre et/ou modifier temporairement, si nécessaire, l'accès de tout ou partie des surfaces communes de l'IMMEUBLE, étant néanmoins précisé qu'un accès aux LOCAUX LOUES sera maintenu.
- De même, le BAILLEUR pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes ou juger nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications moyennant le respect d'un préavis d'un mois.
- Le PRENEUR accepte de souffrir l'ensemble des travaux du BAILLEUR visés ci-dessus et renonce irrévocablement et définitivement à réclamer au BAILLEUR ou son mandataire ou leurs assureurs respectifs, une diminution de loyers ou la réparation d'un préjudice au titre de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, par les autres occupants de l'IMMEUBLE et de manière générale par les autres utilisateurs de l'IMMEUBLE, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui.

## **ARTICLE 12. NANTISSEMENT**

### **EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSION – DOMICILIATION –**

#### **12.1 Exploitation – Location Gérance**

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les LOCAUX LOUES et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

En particulier, le PRENEUR ne pourra pas donner les LOCAUX LOUES en location-gérance, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de l'application, si bon semble au BAILLEUR, de la clause résolutoire stipulée à l'article 21 du BAIL.

#### **12.2 Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle des LOCAUX LOUES est interdite.

#### **12.3 Cession du fonds de commerce – droits de préemption**

##### **12.3.1 Cession du fonds de commerce**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au BAIL, si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, étant précisé que le cessionnaire devra présenter les mêmes garanties de solvabilité que le PRENEUR et être agréé par le BAILLEUR, qui ne pourra refuser son agrément que pour motifs légitimes.

La cession de fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, telles que définies aux présentes.

La cession de fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, telles que définies à l'article 3 ci-dessus.

Pour une période de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du BAIL, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un

d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du (ou des) cessionnaire(s), que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le BAILLEUR ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Le BAILLEUR sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogations à l'article L145-16-1 du Code de commerce, de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La garantie sera également acquise en cas de résiliation du BAIL pour quelque cause que ce soit, au titre de toute somme due au titre de la période d'occupation effective des LOCAUX LOUES jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le PRENEUR s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des stipulations du présent article.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de signature par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession. Un original ou une expédition de cet acte lui sera remise sans frais dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire.

Tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte ; le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions prévues au BAIL.

Le PRENEUR devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

A la date de prise de possession des LOCAUX LOUES par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du BAILLEUR appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le BAILLEUR, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les LOCAUX LOUES et que seul l'Etat des Lieux d'Entrée Initial dans les LOCAUX LOUES réalisé à la date de mise à disposition des LOCAUX LOUES fera foi.

### 12.3.2 Cas particuliers des fusions et des opérations visées à l'article L.145-16 du code de commerce

Dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 alinéa 2 du code de commerce, le PRENEUR pourra procéder à toute opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine réalisées dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou d'apport d'une partie de son actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du code de commerce.

En ce cas, le BAIL sera, automatiquement, transféré à la société issue de la fusion, ou à la société désignée par le contrat de scission ou à défaut aux sociétés issues de la scission, ou à la société bénéficiaire de l'apport aux mêmes clauses et conditions. En cas d'apport, le PRENEUR restera garant de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions susvisées.

L'opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine ou d'apport d'une partie de son actif sera notifiée au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours de la signature de ladite opération.

### 12.3.3. Droits de préemption

#### 12.3.3.1 Droit de préemption urbain

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

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR par lettre

CONFIDENTIEL

recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le PRENEUR pourra purger le droit de préemption du BAILLEUR dans les conditions ci-après.

#### **12.3.3.2 Droit de préemption du BAILLEUR**

En cas de cession du BAIL par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- l'énumération qualitative et l'évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification individuelle des cocontractants, les conditions financières ou salariales et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le PRENEUR devra justifier de la purge de ce droit.

Il est en outre précisé que :

- l'accord de principe écrit éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes du BAIL,
- à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur figurant dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le BAILLEUR manifeste par écrit sa décision d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Pour le cas où le PRENEUR aurait eu l'obligation de purger le droit de préemption urbain dans les conditions du présent article, ce délai sera ramené à un mois sous les réserves expresse que le PRENEUR ait adressé au BAILLEUR la lettre d'information d'exercice de ce droit dont il est fait état audit article et qu'il ait communiqué au BAILLEUR tous les éléments relatifs à la cession projeté et tels qu'énumérés ci-dessus.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

#### **12.4 Dispositions générales**

Les cessions réalisées en violation des dispositions de l'article 12.3 seront frappées de nullité, sans préjudice notamment de la résiliation du BAIL et de l'allocation de dommages-intérêts en ce qu'elles sont notamment de nature à faire échec aux stipulations de l'article 12.3.2.

#### **12.5 Domiciliation**

Toute domiciliation de société est interdite à l'exception de celle du PRENEUR, sauf autorisation préalable expresse et par écrit du BAILLEUR.

#### **12.6 Nantissement**

Tout nantissement consenti par le PRENEUR sur le fonds exploité dans les LOCAUX LOUES devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR dans un délai d'un mois à compter de son inscription.

CONFIDENTIEL

**12.7** L'article 12 constitue, dans son intégralité, un élément essentiel du BAIL sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

## **ARTICLE 13. ASSURANCES**

### **13.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant tant les biens immobiliers, que les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

#### **13.1.1 Assurance des biens**

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit l'ensemble de l'IMMEUBLE, les bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles.

Les biens sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance comprend la garantie des pertes de loyers consécutives à des dommages matériels garantis.

En outre, le contrat d'assurance comporte la garantie « Recours des Voisins et des Tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs pour les risques garantis dans le contrat visé ci-dessus qui comportera mention de cette disposition.

#### **13.1.2 Assurance de responsabilité**

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

#### **13.1.3 Remboursement des primes d'assurances**

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus des loyers et des charges, et à première demande de ce dernier, sa quote-part, toutes taxes d'assurance comprises, les primes résultant des polices prévues ci-dessus aux articles 13.1.1 et 13.1.2. Ce remboursement sera assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **13.2 Assurances souscrites par le PRENEUR**

#### **13.2.1 Assurance des biens**

Le PRENEUR devra faire assurer, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,

CONFIDENTIEL

- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- vol,
- bris de glace,

l'intégralité de ses aménagements, son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

Le (ou les) contrat(s) devra(ont) accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

Le PRENEUR souscrira une police garantissant ses frais supplémentaires d'exploitation ou ses pertes d'exploitation qui seraient consécutifs à des dommages atteignant ses biens et/ou ceux du BAILLEUR.

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre :

- le BAILLEUR, toute société de son groupe, et ses mandataires ainsi que leurs assureurs,
- l'ensemble des locataires et plus généralement contre tous les autres occupants de l'IMMEUBLE, ainsi que leurs assureurs.

Cette disposition sera mentionnée dans la police d'assurance souscrite par le PRENEUR.

### **13.2.2 Assurance de responsabilité**

Le PRENEUR souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des LOCAUX LOUES, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et comportant les capitaux minima suivants par sinistre :

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| - dommages corporels .....                          | 6.000.000 € (six millions d'euros), |
| - dommages matériels et immatériels consécutifs ... | 800.000 € (huit cent mille euros).  |

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du BAILLEUR.

### **13.2.3 Assurance souscrites par le PRENEUR en cas de travaux**

Le PRENEUR, en cas de travaux réalisés par lui, souscrira :

- une police « Responsabilité Civile », en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- une police « Dommages Ouvrage », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs,
- une police « Constructeur non réalisateur », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs,
- s'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier », pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

### **13.3 Obligations du PRENEUR**

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, chaque année en début d'exercice civil, une attestation d'assurance émanant de ses assureurs. Les assureurs du PRENEUR devront être des compagnies de premier plan installées en France.

L'attestation d'assurance devra mentionner au minimum les garanties demandées ci-dessus aux articles 13.2.1, 13.2.2 et 13.2.3 et les montants correspondants.

**CONFIDENTIEL**

Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de jouissance des LOCAUX LOUES, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à toute demande.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de BAIL, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre accès des LOCAUX LOUES à l'assureur du BAILLEUR afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Le PRENEUR déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres occupants de l'IMMEUBLE, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres occupants ou des voisins.

## **ARTICLE 14. RESPONSABILITÉ ET RECOURS**

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'ARTICLE 13, le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, toute société de son groupe, le mandataire du BAILLEUR et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de dommages, d'incendie, de vols, de tentatives de vol, de cambriolages, accidents ou autres actes délictueux commis dans les LOCAUX LOUES ou dans les parties communes de l'IMMEUBLE, le BAILLEUR n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités, de fonctionnement intempestif ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, du système incendie et/ou de sûreté, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe et d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'IMMEUBLE. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le PRENEUR. Le BAILLEUR s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides,
- en cas d'agissements générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'IMMEUBLE, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante, sauf faute lourde du BAILLEUR (absence de dénonciation du BAIL à l'autorité expropriante)
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air, sauf faute lourde du BAILLEUR qui aurait été signalée par le PRENEUR à laquelle le BAILLEUR n'aurait pas donné suite
- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le PRENEUR au préposé de l'IMMEUBLE.
- en cas de dégâts causés aux LOCAUX LOUES et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être assimilés à des immeubles par destination, installés à ses frais, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques, sauf faute lourde du BAILLEUR

- en cas de préjudice résultant d'un désordre relevant des garanties légales des constructeurs, sauf absence de mise en œuvre par le BAILLEUR ou mise en œuvre tardive des garanties légales dues par les constructeurs dont le désordre aurait été dénoncé dans les délais par le PRENEUR.

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent également à réclamer au BAILLEUR, à toute société de son groupe, à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 15.**

### **DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

- 15.1** Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les LOCAUX LOUES viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le BAIL serait résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR.
- 15.2** Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, et si toutefois les LOCAUX LOUES n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :
- Au cas où le PRENEUR subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à douze (12) mois selon l'architecte désigné par le BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le BAIL par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce, dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte désigné par le BAILLEUR à chacun d'entre eux, sans indemnité, de part ni d'autre, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.
  - Au cas où, inversement, la destruction partielle des LOCAUX LOUES n'entraînerait pas un trouble sérieux de l'exploitation du PRENEUR ou si la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement était inférieure à douze (12) mois, selon l'architecte désigné par le BAILLEUR, ou encore si, ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'ont demandé la résiliation du BAIL, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le bénéfice des indemnités d'assurances immobilières.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des LOCAUX LOUES et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à proportion de la surface des LOCAUX LOUES détruits ou rendus inutilisables par rapport à la surface des LOCAUX LOUES, à l'exclusion de toute autre indemnisation.

## **ARTICLE 16.**

### **VISITE DES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des LOCAUX LOUES :

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'IMMEUBLE,
- et, sous réserve d'un préavis de 24 heures pour tout autre motif, étant entendu que le BAILLEUR ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du PRENEUR et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze (12) derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des LOCAUX LOUES, le PRENEUR devra laisser visiter les LOCAUX LOUES par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du BAILLEUR ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

Dans les douze (12) mois précédent l'expiration du BAIL, ou dans le cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des LOCAUX LOUES, le BAILLEUR pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Un jeu de clés et/ou de badges des portes palières et/ou portes d'entrée se trouvera en permanence chez le gardien de l'IMMEUBLE ou l'organisme chargé de sa gestion technique.

## **ARTICLE 17.**

### **RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

CONFIDENTIEL

## **17.1 Règlement des sommes dues par le PRENEUR au titre du BAIL et informations à fournir au BAILLEUR**

Le PRENEUR sera redevable des loyers, charges, accessoires et toute autre somme due au titre du BAIL, jusqu'à la date de fin du BAIL, ou de cession du droit du BAIL ou de fin du BAIL tacitement prolongé ou conventionnellement prorogé, le cas échéant.

Le PRENEUR devra, un (1) mois avant de déménager et préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement et des contributions et impôts à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires, et communiquer au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

## **17.2 Etat et configuration des LOCAUX LOUES lors de la restitution**

En cas de départ en cours ou en fin de BAIL, qu'elle qu'en soit la cause (congé, cession du droit au BAIL, résiliation amiable ou judiciaire, etc.), le PRENEUR s'engage à restituer les LOCAUX LOUES, au plus tard le jour de l'expiration du BAIL, ou à la date d'effet de la résiliation ou de la cession le cas échéant, dans l'état et la configuration ci-dessous.

### **17.2.1 Etat**

Le PRENEUR s'engage à restituer les LOCAUX LOUES, en très bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris les réparations dues à la vétusté (le PRENEUR renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du code civil), le tout à ses frais exclusifs.

Il est précisé que les LOCAUX LOUES sont, à la date de prise d'effet du BAIL, à l'état neuf, le PRENEUR étant leur premier utilisateur tel que visé dans l'Etat des Lieux d'Entrée Initial.

### **17.2.2 Configuration**

#### **(a) Principe : Restitution dans la configuration initiale**

Le PRENEUR s'engage à remettre les LOCAUX LOUES dans leur configuration initiale, libres de tous meubles, aménagements spécifiques, cloisonnements et câblages, coque brute, fluides en attente conformément à l'Etat des Lieux d'Entrée Initial.

L'autorisation éventuelle donnée par le BAILLEUR pour la réalisation des travaux du PRENEUR, tels que visés à l'article 10.1. du BAIL, ne limite aucunement cette obligation pour le PRENEUR de remise des LOCAUX LOUES dans leur configuration initiale.

Par dérogation à ce qui précède, à l'occasion de la réponse du BAILLEUR à la demande d'autorisation de travaux de PRENEUR, le BAILLEUR indiquera au PRENEUR les travaux qui feront accession au BAILLEUR sans indemnité d'aucune sorte pour le PRENEUR, le PRENEUR étant dispensé de les déposer.

Quelles que soient les modalités techniques et financières de restitution des LOCAUX LOUES, le PRENEUR s'engage à déposer à ses frais les stores, plaques, enseignes et antennes ou installation quelconque, affectant l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, placées conformément à l'article 10.1.4, au jour de son départ et remettre en leur état initial les LOCAUX LOUES ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

#### **(b) Exception : Accession totale ou partielle par le BAILLEUR**

Par dérogation à ce qui précède, le BAILLEUR aura la faculté d'exiger du PRENEUR, dans les conditions prévues à l'article 17 du BAIL, la restitution des LOCAUX LOUES en tout ou partie dans leur configuration à la date de leur restitution, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation. Dans ce cas, les aménagements désignés par le BAILLEUR devront être laissés dans leur configuration, et deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte, à la fin du BAIL ou même avant cette date si le départ du PRENEUR intervient antérieurement, notamment en cas de cession autorisée du BAIL.

Par dérogation à ce qui précède en a) et b), il est consenti au PRENEUR à titre intuitu personae par le BAILLEUR qu'il laisse, à son départ, les LOCAUX LOUES en bon état d'entretien, de maintenance et de réparations, conformément à la réglementation alors en vigueur ainsi que tous les sols, doublages périétriques, cloisonnements (en ce compris les câblages passant dans les cloisons) autorisés par le BAILLEUR. Les aménagements précités feront donc accession au BAILLEUR sans indemnité.

CONFIDENTIEL

En conséquence, le PRENEUR ne restituera pas les LOCAUX LOUES dans leur état d'origine à charge, pour ce dernier, néanmoins, d'enlever à ses frais les coffres, chambres froides, bar, comptoir, stores, plaques, enseigne et système de climatisation et tous ses aménagements mobilier et notamment ceux liés au concept « En Selle Marcel » et/ou « Lepape ».

### **17.3 Modalités de restitution des LOCAUX LOUES**

#### **17.3.1 Pré état des lieux de sortie**

Les Parties se réuniront pour faire effectuer un pré-état des lieux de sortie des LOCAUX LOUES soit amiablement soit par huissier de justice dans ce cas, la saisine de l'huissier sera l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, étant ici précisé en tant que de besoin que le BAILLEUR et le PRENEUR autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les LOCAUX LOUES et ce, dans les deux mois de la délivrance du congé mettant fin au BAIL ou dans les deux mois précédant la date d'effet de la résiliation ou la date de cession du droit au BAIL. Le pré-état des lieux de sortie des LOCAUX LOUES a notamment pour objet de déterminer les aménagements du PRENEUR auxquels le BAILLEUR souhaiterait éventuellement faire accession dans le cadre de l'article 17.1.2.2. et de lister les travaux de remise en état à réaliser par la PRENEUR, étant rappelé que le PRENEUR devra faire réaliser à ses frais les travaux de reconfiguration et de remise en état nécessaires conformément aux stipulations de l'article 17.1.

Le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR et l'huissier de justice à pénétrer dans les LOCAUX LOUES pour les besoins de ce constat. Les coûts de l'exploit d'huissier seront alors supportés par moitié entre les Parties.

#### **17.3.2 Contrôle et délai des travaux du PRENEUR**

L'ensemble des travaux et réparations effectués par le PRENEUR seront réalisés :

- (i) sous le contrôle du maître d'œuvre du BAILLEUR, si la nature des travaux le nécessite, les honoraires d'intervention du maître d'œuvre du BAILLEUR pour les besoins du contrôle des travaux par le BAILLEUR, étant supportés par le PRENEUR (étant précisé que ces honoraires devront demeurer cohérents avec la pratique de marché) ; et
- (ii) pour la date de fin de BAIL ou, le cas échéant, pour la date de prise d'effet de la résiliation du BAIL, ou la date de prise d'effet de la cession du droit au BAIL. Il est en tant que de besoin précisé que le PRENEUR ne pourra restituer les LOCAUX LOUES de manière anticipée.

#### **17.3.3 Etat des lieux de sortie**

Pour constater la bonne exécution de ses obligations par le PRENEUR, il sera procédé, à la date de restitution des LOCAUX LOUES, à un état des lieux de sortie établi dans les mêmes conditions que le pré-état des lieux stipulées ci-dessus à l'article 17.3.1.

En cas de besoin, il est rappelé que le PRENEUR autorise d'ores et déjà le BAILLEUR et l'huissier de justice à pénétrer dans les LOCAUX LOUES pour les besoins de ce constat.

#### **17.3.4 Restitution des LOCAUX LOUES**

Dans l'hypothèse où, lors de la restitution des LOCAUX LOUES, les Parties constateraient que des réparations ou travaux de remise en état incombant au PRENEUR devaient encore être effectués par le PRENEUR :

- le BAILLEUR fera chiffrer le montant desdites réparations par deux entreprises de son choix ;
- le BAILLEUR notifiera au PRENEUR les devis réalisés par lesdites entreprises au plus tard dans les deux mois;
- le PRENEUR disposera de la faculté de faire établir des devis par deux entreprises de son choix dans un délai de 15 jours de la restitution des LOCAUX LOUES selon le même cahier des charges que le BAILLEUR.
- S'il ne le fait pas dans le délai de 15 jours mentionné, le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR, dans un délai de 30 jours à compter de la réception desdits devis, une somme égale à la moyenne desdits devis notifiés

**CONFIDENTIEL**

par le BAILLEUR, à titre indemnitaire, et ce même dans le cas où le BAILLEUR ne ferait finalement pas réaliser tout ou partie de ces travaux.

- S'il le fait dans le délai de 15 jours sulement, le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR, dans un délai de 45 jours à compter de la réception des devis notifiés par le BAILLEUR, une somme égale à la moyenne entre :

- le devis le moins élevé des deux devis procurés par le BAILLEUR
- le devis le plus élevé des devis procurés par le PRENEUR,

à titre indemnitaire, et ce même dans le cas où le BAILLEUR ne ferait finalement pas réaliser tout ou partie de ces travaux.

#### 17.3.5 Indemnité d'immobilisation

Dans l'hypothèse où des réparations n'auraient pas été effectuées au plus tard à la date de fin du BAIL, le PRENEUR sera en outre redevable d'une indemnité établie conformément à l'article 21.4 majorée des charges, impôts et taxes, pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux, le BAILLEUR faisant toutes diligence pour faire procéder aux travaux dans les meilleurs délais possibles.

Cette indemnité sera facturée mensuellement, à terme échu, prorata temporis jusqu'à la plus récente des dates suivantes :

- (i) l'achèvement des travaux,
- (ii) la prise d'effet d'un BAIL signé avec un nouveau PRENEUR (à condition que le BAILLEUR n'ait pas été contraint de consentir à ce nouveau PRENEUR une franchise, une remise de loyer ou une participation financière spécifique du fait de la non réalisation de ces travaux).

### **ARTICLE 18. IMPOTS – TAXES - REDEVANCES**

**18.1** Le PRENEUR devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale dont le PRENEUR est légalement redevable et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs aux LOCAUX LOUES et à leur utilisation dont le PRENEUR est le redevable légal et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant la remise des clés.

**18.2** Sous réserve des stipulations de l'ARTICLE 18.3 ci-dessous, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, concernant tant les LOCAUX LOUES que les parties communes de l'IMMEUBLE ou résultant d'une participation dans une ASL, AFUL, d'une copropriété, en sus du loyer et des charges, dans la limite de sa quote-part afférentes aux LOCAUX LOUES, et notamment sans que cette liste soit exhaustive, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la « taxe annuelle sur les LOCAUX à usage de bureaux et de stationnement, les LOCAUX commerciaux et les LOCAUX de stockage », portant tant sur les LOCAUX LOUES, les taxes de rejets sur réseau public en ce compris la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe sur l'élimination des déchets en ce compris la taxe ADEME la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris », les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisation immobilières de région, les taxes additionnelles aux taxes susvisées et plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des LOCAUX LOUES ou de l'IMMEUBLE ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le BAILLEUR et ce dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL.

D'une manière générale, et sous réserve des stipulations de l'ARTICLE 18.3 ci-dessous, il devra rembourser au BAILLEUR avec les charges tout nouvel impôt, contribution, taxe ou redevance, communal, régional, national ou européen incomptant aux propriétaires et correspondant aux LOCAUX LOUES.

**18.3** L'imputation des impôts, taxes et redevances au PRENEUR s'opérera dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL ; en effet, afin de se conformer

CONFIDENTIEL

à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du code de commerce, il est précisé que les impôts, taxes et redevances qui sont limitativement visé par l'article R.145-35 du code de commerce dans sa rédaction à la conclusion du BAIL resteront à la charge du BAILLEUR.

**18.4** Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de BAIL le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevance nouveaux préalablement à toute refacturation au PRENEUR

**18.5** Les remboursements dont il est fait état aux articles 18.2 et 18.3 seront effectués à réception de la facture du BAILLEUR ou de son mandataire, ou si ce dernier le préfère, selon les modalités suivantes :

- versement chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, d'une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de la taxe ou de l'impôt,
- après apurement du compte annuel, versement par le PRENEUR, dans les dix jours qui suivent l'appel qui en sera fait par le BAILLEUR, du complément éventuel, ou bien imputation du reliquat sur la facturation suivante.

**18.6** Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

**18.7** De manière plus générale, tout appel de TVA auprès du BAILLEUR par l'administration fiscale ou de toute autre taxe qui lui serait substituée, au regard du BAIL, sera supporté par le PRENEUR.

## **ARTICLE 19. CHARGES**

Dans l'intention réciproque des Parties, le BAIL est considéré comme net de toutes charges pour le BAILLEUR à l'exception des charges non refacturables au PRENEUR limitativement énumérées à l'article R.145-35 du code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL et comme ne pouvant être imputées aux locataires.

### **19.1**

En conséquence, le PRENEUR devra, en sus du loyer, rembourser au BAILLEUR la quote-part lui incomtant de toutes les charges, toutes taxes comprises afférentes aux parties communes (espaces à usage commun et espaces techniques), ou aux équipements communs, ou aux services communs de l'IMMEUBLE, des prestations et taxes de toute nature afférentes aux LOCAUX LOUÉS et à l'IMMEUBLE nécessaires à l'exploitation des LOCAUX LOUES dans les conditions ci-après, étant rappelé que compte tenu des services accessibles /communs de l'IMMEUBLE qui y sont ou pourront être mis en œuvre, des caractéristiques inhérentes au concept de l'IMMEUBLE, l'ensemble des parties communes et des services communs sont nécessaires à l'exploitation des LOCAUX LOUES.

Compte tenu de l'importance du standing de l'IMMEUBLE pour l'exploitation des LOCAUX LOUES, les Parties s'accordent pour dire que leur conséquence, la répartition des charges entre le BAILLEUR et le PRENEUR et leur refacturation dans les conditions du présent article 19, sont pour les Parties un élément essentiel et nécessaire à l'équilibre du BAIL.

L'intérêt général de l'IMMEUBLE et l'objectif de maintien à un niveau attractif pour les utilisateurs peut notamment impliquer la réalisation de travaux, y compris lourds pendant la durée du BAIL. Le PRENEUR reconnaît qu'une telle faculté d'adaptation est nécessaire et qu'elle implique inévitablement des coûts qui peuvent varier pendant la durée du BAIL, et auxquels il devra contribuer conformément aux stipulations du BAIL.

Le coût de ces travaux peut avoir un impact sur le montant des charges refacturé au PRENEUR.

Le PRENEUR est conscient de l'importance de sa contribution à de tels travaux pour le maintien de l'économie générale du BAIL.

**19.2 Définition des parties communes, des équipements collectifs et des services communs de l'IMMEUBLE, nécessaires à l'exploitation des LOCAUX LOUES et des charges y afférentes**

#### **19.2.1 Parties communes**

Les parties communes de l'IMMEUBLE comprennent :

CONFIDENTIEL

a) Espaces à usage commun

Les espaces à usage commun correspondent aux parties de l'IMMEUBLE qui, étant affectées à l'utilité ou à l'usage de tous les PRENEURS leur sont librement accessibles et concourent au fonctionnement et à l'exploitation de l'IMMEUBLE et/ou des LOCAUX LOUES.

Ces espaces concernent - sans que cette énumération soit limitative :

- les abords extérieurs de l'Immeuble (voirie, parvis),
- les espaces de services tels que sanitaires, boudoir, espace cafétéria...,
- l'aire/quai de livraison,
- les locaux déchets au niveau rez de chaussé bas,
- les paliers des escaliers de secours, les liaisons verticales de l'Immeuble (escaliers, cabines d'ascenseurs, cabines de monte-chARGE),
- les aires de circulation du parking
- les espaces verts ou non utilisés
- les espaces de restauration

b) Espaces Techniques

Les Espaces Techniques correspondent aux parties de l'IMMEUBLE qui n'entrent ni dans la catégorie des LOCAUX LOUES, ni dans celles des Espaces à Usages Communs.

- Les LOCAUX dépendant de cette catégorie sont généralement dédiés aux installations et équipements techniques, à l'exploitation et à la maintenance, ainsi qu'aux services collectifs de l'IMMEUBLE.
- Ils ne sont pas accessibles par le PRENEUR, mais uniquement par le BAILLEUR, son mandataire, les entreprises chargées de la maintenance et de l'exploitation de l'IMMEUBLE (plus généralement, toute personne ou organisme désigné par le BAILLEUR).

Les principaux Espaces Techniques sont :

- Les LOCAUX Plomberie, CTA, CVC, onduleurs, opérateurs et TGBT du sous sol -1
- les LOCAUX d'exploitation,
- l'ensemble des ouvrages ou éléments d'ouvrage constituant la structure de l'Immeuble,
- les ouvrages concourant au clos, au couvert et l'étanchéité de l'Immeuble à l'exception du nu-intérieur des façades
- le plenum en faux-plafond des LOCAUX LOUES en matière de bureaux,
- l'ensemble des gaines techniques verticales et horizontales (à l'exception de la partie de gaines électriques courants forts et faibles ouvrant dans les LOCAUX électriques dédiés aux LOCAUX LOUES en matière de bureaux),
- les LOCAUX, espaces ou parties d'ouvrages abritant les Équipements collectifs visés infra au paragraphe « Les Équipements Collectifs »,
- les LOCAUX réservés à l'usage des services concessionnaires,
- Les LOCAUX machineries ascenseurs

CONFIDENTIEL

Cette liste est énonciative et non limitative.

Toutes les parties de l'IMMEUBLE qui ne sont désignées ni dans les LOCAUX loués ou louables ni parmi les Espaces à Usages Communs, constituent des Espaces Techniques.

c) les Equipements collectifs

Les équipements collectifs sont ci-après énumérés, mais à titre purement indicatif et pour les besoins de la description de l'IMMEUBLE, les équipements et installations techniques communs à l'IMMEUBLE ou à certaines parties de celui-ci :

- Equipements de production et de distribution jusqu'aux LOCAUX LOUES et dans les Espaces Techniques des fluides et énergies (chauffage, climatisation, eau sanitaire),
  - Fluide Eau Chaude et Eau Glacée jusqu'aux éléments terminaux inclus ;
  - Energie Courant Fort électricité Normal/Remplacement en totalité pour les installations communes et de sécurité ;
  - Fluide Eau de Ville, jusqu'aux vannes d'étages ;
- Installations d'éclairage des parties communes alimentées par les réseaux des services généraux,
- Réseaux d'évacuation (tous fluides),
- Circuits de ventilation et désenfumage,
- Equipement de traitement d'air,
- Réseaux courants faibles des services généraux,
- Réseaux et installations communs de sécurité/sûreté et de contrôle technique (vidéo surveillance, contrôle d'accès et détection intrusion, gestion technique centralisée, détection automatique d'incendie),
- Signalétique de l'Immeuble situés dans les parties communes,
- Equipements de protection incendie (équipement RIA, colonnes humides, sprinkler et extincteurs des parties communes),
- Installations de levage (batteries d'ascenseurs, monte-charge hors monte-charge dédié au RIE, plate-forme élévatrice),
- Nacelle de nettoyage
- et plus généralement tout équipement concourant au fonctionnement et à l'exploitation de l'Immeuble et/ou des LOCAUX LOUES.

La liste ci-dessus n'est pas soumise à une immutabilité.

**19.3 Définition des charges, impôts taxes et redevances liés au BAIL et afférents aux parties communes, équipements collectifs et services communs de l'IMMEUBLE nécessaires aux LOCAUX LOUES**

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au BAIL sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien IMMEUBLE
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts

CONFIDENTIEL

- Sécurité incendie
- Surveillance
- Climatisation
- Fonctionnement
- Etat et collectivité (impôts, taxes et redevances)
- Honoraires de gestion
- Charges externes non récurrentes
- Travaux

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 19.3, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au BAIL des parties communes, équipements collectifs et services communs dont il est fait état à l'article 19.2 ci-dessus et qui seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR dans la limite des stipulations de l'article 19.3.3 ci-après, comprendront notamment :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	<b>1 Nettoyage Extérieur</b>	Nettoyage des espaces communs ou parties communes extérieurs (allées, cour, aire de livraison) et des parkings, quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés
	<b>2 Nettoyage Intérieur</b>	Nettoyage des espaces communs ou parties communes intérieurs (hall, sanitaires communs, beauty room, escaliers de secours, cabine des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires) et des bureaux administratifs éventuels
	<b>3 Nettoyage vitrerie et façades</b>	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les LOCAUX LOUES
ELIMINATIONS DES DECHETS	<b>4 Elimination Déchets secs</b>	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (LOCAUX poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers y compris les taxes y afférentes
	<b>5 Elimination Déchets Humides</b>	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (LOCAUX poubelles) et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes y afférentes
CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
FONCTIONNEMENT et ENTRETIEN IMMEUBLE	<b>6 Accès</b>	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place
	<b>7 Autres Equipements</b>	Acquisition, location et maintenance, amélioration d'équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI ou autre système dédié à l'exploitation

CONFIDENTIEL

	<b>8 Autres immeubles</b>	Charges ou produits résultant d'une participation dans une ASL, AFUL, copropriété, ou charges payés au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'IMMEUBLE (en ce compris les parkings)
	<b>9 Clos et Couvert</b>	Maintenance et vérification réglementaire des toitures, terrasses, façades de l'IMMEUBLE
	<b>10 Contrôle d'accès</b>	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'IMMEUBLE
	<b>11 Carnet Hygiène et environnement</b>	Audits annuel des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet Hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	<b>12 Dératisation désinsectisation</b>	Prestations de Dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection
	<b>13 Eclairage extérieur</b>	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'IMMEUBLE, y compris éclairage de sécurité
	<b>14 Eclairage intérieur</b>	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'IMMEUBLE, y compris éclairage de sécurité
	<b>15 Electricité de secours</b>	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	<b>16 Gestion Technique Centralisée</b>	Maintenance de l'ensemble des automates, poste de supervision, réseaux de la GTC
	<b>17 relevage</b>	Entretien et fonctionnement des circuits hydrauliques et des pompes servant à évacuer l'eau des fosses
	<b>18 Pilotage et coordination</b>	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...)
<b>CATEGORIE</b>	<b>SOUS-CATEGORIE</b>	<b>DESCRIPTIF</b>
<b>FONCTIONNEMENT et ENTRETIEN IMMEUBLE</b>	<b>19 Plomberie</b>	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives
	<b>20 Sanitaires</b>	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires publics dont dispositifs économies en eau : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...
	<b>21 Réseaux Electriques</b>	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité
	<b>22 Second Œuvre</b>	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, bureaux administratifs et des parkings
	<b>23 Service Clientèle/utilisateur</b>	Services proposés aux utilisateurs de l'IMMEUBLE: accueil, tri du courrier, auditorium, services à la personne (salle de sports, conciergerie,...), sonorisation,

		application digitale, location de matériels divers, restauration collective, beauty box, goodies.
	<b>24 Signalisation intérieure</b>	Maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours
	<b>25 V.R.D. Canalisations</b>	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure
	<b>26 Fluides</b>	Consommations de fluides des parties communes, hors climatisation (eau, électricité, gaz ou fuel pour électricité de secours)
<b>LIAISONS MECANIQUES</b>	<b>27 Ascenseurs</b>	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)
	<b>28 Monte-Charges</b>	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des Monte-charges (machinerie et équipements)
	<b>29 Nacelles</b>	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des nacelles (machinerie et équipements)
	<b>30 Escalators</b>	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des escalators (machinerie et équipements)
	<b>31 Trottoirs roulants</b>	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des trottoirs roulants (machinerie et équipements)
<b>CATEGORIE</b>	<b>SOUS-CATEGORIE</b>	<b>DESCRIPTIF</b>
<b>ESPACES VERTS</b>	<b>32 Espaces verts intérieurs</b>	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes des espaces d'accueil, en ce compris la décoration d'ambiance,
	<b>33 Espaces verts extérieurs</b>	Entretien des espaces verts extérieurs
<b>SECURITE INCENDIE</b>	<b>34 Autres équipements</b>	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements et abonnements dédiés à la sécurité tels que colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur,
	<b>35 Détection</b>	Entretien/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie
	<b>36 Communications</b>	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques
	<b>37 Extincteurs</b>	Achat/remplacement/entretien des extincteurs
	<b>38 Désenfumage et détection CO</b>	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO
	<b>39 Autres équipements</b>	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la sécurité: colonnes sèches, audio-visuel, oxygène médical

	<b>40 Prévention</b>	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL),
	<b>41 Sprinkler</b>	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des installations de sprinklers
	<b>42 Porte Coupe-feu</b>	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu
<b>SURVEILLANCE</b>	<b>43 Surveillance intérieure</b>	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings...) et aux abords de l'IMMEUBLE
	<b>44 Vidéosurveillance</b>	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéosurveillance et plus généralement tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Immeuble, etc...
	<b>45 Autres équipements</b>	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la surveillance : boitier de bip d'urgence
<b>CLIMATISATION</b>	<b>46 Climatisation — Chaud</b>	Entretien et fonctionnement des appareils de production et de distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (Chaudières ...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), les consommations électriques et/ou les charges liées à un contrat de spécifique avec concessionnaire
	<b>47 Climatisation — Froid</b>	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : Tours aérofrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convector, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et consommation électrique et/ou charges liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	<b>48 Ventilation</b>	Maintenance des équipements de ventilation et vérifications réglementaires
<b>CATEGORIE</b>	<b>SOUS-CATEGORIE</b>	<b>DESCRIPTIF</b>
<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>49 Gestion administrative</b>	Tous frais liés à la gestion administrative de l'IMMEUBLE (tels que maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, de l'IMMEUBLE, primes d'assurances, honoraires de courtage d'assurance.les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux,, de bureaux d'études, d'huissiers, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, les pertes de loyer, etc, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance....)
	<b>50 Personnel</b>	Personnel administratif de l'Immeuble et-/ou des LOCAUX LOUES Les salaires, charges sociales et primes du personnel affecté à la gestion de l'Immeuble et/ou des LOCAUX LOUES
<b>PRIVATIFS</b>	<b>51 Même sous-catégorie que pour les</b>	Même utilisation de la nomenclature que pour les charges communes générales.

CONFIDENTIEL

	<b>charges communes générales.</b>	Concerne tous engagements ou consommations affectés à l'usage particulier de certains copropriétaire et/ou exploitants. A cet égard, si des prestations, dont le BAILLEUR a assumé la charge financière, ont été fournies à l'usage particulier du PRENEUR, le PRENEUR s'engage à les rembourser au BAILLEUR à première demande sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible ou sur la base de la surface exploitée.
	<b>52 Privatif</b>	Uniquement les charges privatives qui ne peuvent pas être classées dans d'autres sous-catégories déjà existantes (par exemple certaines consommations de fluides)
<b>ETAT ET COLLECTIVITES</b>	<b>53 Taxes et Redevances</b>	Descriptif à l'article 18 ci-dessus
<b>HONORAIRES DE GESTION</b>	<b>54 Honoraires du mandataire du BAILLEUR</b>	Honoraires de gestion du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le BAILLEUR de la gestion technique administrative et des charges de l'IMMEUBLE, et des LOCAUX LOUES correspondant à 10 € / m <sup>2</sup> GLA (montant en date de valeur date de signature du BAIL, actualisation et indexation suivant l'indice SYNTEC) du montant global hors taxes des charges appelées.
<b>CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES</b>	<b>55 Procédure -- expertise</b>	Frais de procédure et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
	<b>56 Structure</b>	Gestion des sinistres
	<b>57 Surveillance Vigipirate</b>	Renforcement de la surveillance notamment dans le cadre de vigipirate
<b>TRAVAUX</b>	<b>58</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous travaux et prestations concernant les parties communes de l'IMMEUBLE, qu'il s'agisse d'opérations ponctuelles ou globales et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation et de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'IMMEUBLE tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et résultant :</li> </ul> <p>1°/ soit de travaux de second œuvre,</p> <p>2°/ soit d'entretien, de ravalement, de désamiantage, de réfection, d'embellissement, de reprise de décoration, de toiture, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction</p> <p>3°/ soit de remplacement, de renouvellement, de démolition, de restructuration, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation,</p> <p>et ce, même si les travaux et prestations visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus (i) relèveraient de l'article 606 du code civil sous réserve de l'article R.145-35 du code de commerce, et/ou (ii) seraient occasionnés par la vétusté ou</p>

CONFIDENTIEL

	<p>par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général de l'IMMEUBLE, par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) et notamment par la réalisation des objectifs de réduction des émissions de CO2 de l'Immeuble tels que prévue dans l'annexe environnementale jointe au BAIL, par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir, ou par une injonction administrative, .</p> <p>Les Parties conviennent expressément que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil sont celles limitativement énumérées audit article, toutes autres réparations et notamment celles relatives à l'étanchéité, au ravalement, à la mise en conformité ou réfection partielle des toitures, quelle qu'en soit la cause et même si lesdites réparations concourent à la préservation de l'IMMEUBLE, ne pouvant être considérées comme relevant de l'article 606 du Code civil.</p> <p>Dans le coût des travaux, sont notamment inclus les coûts d'acquisition de l'outillage, des appareils d'élévation mécanique et de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'Immeuble ou à l'extérieur, de tout système d'accessibilité aux parkings en ce compris le jalonnement dynamique des parkings, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Immeuble, etc... de la décoration d'ambiance et éventuellement des fleurs et des plantes, des espaces verts, des infrastructures nécessaires à la diffusion de la musique, des odeurs,..., le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification, de leur remplacement ou de leur renouvellement et ce, même s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir, les frais de contrôle et de vérification réglementaire.</p> <p>Sont également inclus l'ensemble des frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux</p> <p>Le PRENEUR est avisé du fait que l'intérêt général de l'IMMEUBLE, son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements le constituant peuvent rendre nécessaire la réalisation de travaux</p>
--	---

CONFIDENTIEL

		d'amélioration, de rénovation, restructuration, création, de réfection, de remplacement, ou décoratifs utiles au maintien de l'IMMEUBLE à un niveau concurrentiel attractif pour leurs occupants, leurs locataires ou pour leur clientèle, l'ensemble des coûts en résultant étant refacturé au PRENEUR.  Le PRENEUR est conscient de l'importance de sa contribution à de tels travaux pour le maintien de l'économie générale du BAIL.
<b>TRAVAUX</b>	<b>59</b>	- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
Ces charges des parties communes, équipements collectifs ou des services communs décrits ci-dessus peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, et notamment inclure aussi :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc ...)</li> <li>- l'agencement, le mobilier, les fournitures, les consommables, les outillages, les tenues, les uniformes et équipements individuels, les pièces détachées, les équipements,</li> <li>- les fluides et énergie (abonnements et consommations) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'IMMEUBLE qu'elles soient privatives ou communes</li> <li>- les prestations de contrôles réglementaires.</li> </ul> <p>Dans le coût des travaux, sont notamment inclus les coûts d'acquisition de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'Immeuble ou à l'extérieur, de tout système d'accessibilité aux parkings en ce compris le jalonnement dynamique des parkings, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité, à l'efficacité énergétique, à la réduction des émissions de CO2 de l'Immeuble, et à l'intérêt général de l'Immeuble etc... de la décoration d'ambiance et éventuellement des fleurs et des plantes, des espaces verts, des infrastructures nécessaires à la diffusion de la musique, des odeurs,..., le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification, de leur remplacement ou de leur renouvellement et ce, même s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir, les frais de contrôle et de vérification réglementaire.</p> <p>Sont également inclus l'ensemble des frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux .</p>		

Aussi longtemps que le PRENEUR ne bénéficiera d'aucun accès aux services communs et/ou espaces communs et/ou arborés des LOCAUX à usage de bureaux de l'IMMEUBLE ni à leur équipements, il ne contribuera pas aux charges inhérentes aux services communs et/ou espaces communs et/ou arborés des LOCAUX à usage de bureaux ni à leurs équipements communs sauf en ce qui concerne, à titre d'exemple les éléments de clos et de couvert de l'IMMEUBLE. Par ailleurs, dans l'hypothèse d'un accès à certains espaces (ex : servitude d'accès à des équipements privatifs du PRENEUR), il participera aux postes de charges correspondantes dans les conditions du BAIL.

Par dérogation à l'article 1222 du code civil, le PRENEUR ne pourra faire ou faire exécuter lui-même aucune obligation du BAILLEUR, notamment la réalisation de tous travaux, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge compétent.

#### **19.4      Répartition des charges**

19.4.1    Le BAILLEUR laissera libre accès au PRENEUR aux justificatifs des charges.

CONFIDENTIEL

Il est précisé que l'imputation des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes, équipements collectifs et services communs de l'Immeuble visés à l'article 19 ci-dessus au PRENEUR s'opérera dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du BAIL.

19.4.2 La « surface exploitée » au sens de l'article L.145-40-2 du code de commerce correspond à la surface des LOCAUX LOUES (hors quote-part de parties communes) effectivement mise à disposition du PRENEUR, étant ici précisé qu'en ce qui concerne les emplacements de stationnement, la surface exploitée s'entend du nombre d'« emplacement » effectivement mis à la disposition du PRENEUR.

19.4.3 La quote-part de charges communes de l'IMMEUBLE afférentes aux LOCAUX LOUES sera fonction des surfaces exploitées, le cas échéant pondérées selon les règles conventionnement applicables jointes en **ANNEXE 9** au BAIL soit pour les charges communes générales (concernant les surfaces, autres que les emplacements de stationnement), au prorata de la surface locative des LOCAUX LOUES (hors quote-part de parties communes), par rapport à la surface locative totale de l'IMMEUBLE (hors parties communes).

D'une manière générale, le PRENEUR participera aux charges dans les conditions visées aux présentes, qu'il utilise ou non les équipements et services l'IMMEUBLE.

Par dérogation à l'article 1222 du Code civil, le PRENEUR ne pourra faire ou faire exécuter lui-même aucune obligation du BAILLEUR, notamment la réalisation de tous travaux, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge compétent.

Tout salarié qualifié du PRENEUR aura accès aux justificatifs dans le cadre du contrôle légal de la liquidation des charges par le PRENEUR, étant convenu que : (i) le PRENEUR s'engage à communiquer au préalable au BAILLEUR la liste des documents justifiant le montant des charges imputées auxquels il souhaite avoir accès ; (ii) le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition du PRENEUR, dans un délai de 30 jours suivant la réception de ladite liste, les documents justifiant le montant des charges imputées et nécessaires aux opérations de contrôle du PRENEUR ; (iii) le PRENEUR s'engage à réaliser ses opérations de contrôle dans un délai de 30 jours à compter de la date de mise à disposition desdits documents, le délai d'accès ne pouvant excéder 30 jours, et, à l'issue de ses opérations de contrôle, à en communiquer au BAILLEUR les conclusions.

## **19.5 Paiement des charges**

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légalement en vigueur et sont payables de la manière suivante :

Le PRENEUR versera en début de chaque trimestre, au moyen des prélèvements bancaires prévus ci-dessus, en sus du loyer, une provision pour couvrir la charge susmentionnée, et correspondante au quart du montant annuel TTC lui incomitant au titre du budget prévisionnel de charges, étant précisé que les charges sont dues :

- dès la date de prise d'effet du BAIL ; la provision due étant, alors, calculée au *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre civil alors en cours,
- jusqu'au départ du PRENEUR ; les charges étant calculées *prorata temporis* jusqu'à la remise des clés.

Le BAILLEUR pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Au plus tard le 30 septembre de chaque année, le BAILLEUR, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Dans le premier cas, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les 30 jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

**19.6** Le PRENEUR devra souscrire tous les abonnements personnels, notamment d'électricité, d'eau, de télécommunication, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée) et plus généralement de tous fluides nécessaires et il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes et en acquitter directement toutes consommation selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que toutes les primes d'assurance.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés des LOCAUX LOUES au BAILLEUR, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

CONFIDENTIEL

Le PRENEUR s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à son activité.

**19.7** Il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, le PRENEUR s'engage à les lui rembourser à première demande. Ce pourra être, notamment, le cas pour les dépenses d'eau, si les LOCAUX LOUES, le cas échéant, ne sont pas pourvus de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

## **ARTICLE 20.**

### **INFORMATIONS DU PRENEUR (ENVIRONNEMENT)**

#### **20.1 Etat des Risques et Pollutions (ERP)**

Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers, sismiques et technologiques, et des secteurs d'information sur les sols auxquels les LOCAUX LOUES au titre du BAIL sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et l'article L. 174-5 du code minier et ce, selon état des Risques et Pollution (« **ERP** ») qui demeure annexé aux présentes (ANNEXE 7).

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR, qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les LOCAUX LOUES objet du BAIL, n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. Assur., art. L125-2) ou technologiques (C. Assur. art. L128-2).

En conséquence, le PRENEUR s'interdit tout recours à l'encontre du BAILLEUR et de son mandataire.

#### **20.2 Contrôles sanitaires**

- 20.2.1 Le BAILLEUR maintiendra l'**IMMEUBLE** au standard de confort, de sécurité, de santé et d'hygiène habituellement observé pour des immeubles comparables et ce, dans la limite des responsabilités lui incombeant. Néanmoins, le BAILLEUR ne saurait être tenu d'une obligation de résultat relativement à l'état des constructions et ouvrages en infrastructures et en superstructures, de l'état du sol ou du sous-sol, de l'absence totale d'amiant, plomb, légionnelle ou de toute autre substance polluante, de l'absence de vices de toute nature apparents ou cachés, de la vétusté et de la réglementation en vigueur.
- 20.2.2 Le PRENEUR devra faire analyser au moins une fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les LOCAUX. Il devra, également, faire auditer, s'il en existe dans les LOCAUX LOUES, ses cuisines, les chambres froides et ses LOCAUX de stockage par un laboratoire spécialisé, au moins deux fois par an.

Ces différents contrôles devront être communiqués au BAILLEUR qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée sans délai en justifiant auprès du BAILLEUR qu'il effectue toutes les démarches nécessaires ainsi que les actions correctives nécessaires dont notamment (i) la vérification de la qualité des eaux des réseaux (eaux usées et eaux pluviales) ainsi que la qualité des sols à proximité d'installations à risques, et (ii) le traitement des réseaux et des installations. A ce titre, il communiquera au BAILLEUR une copie du certificat de traitement.

- 20.2.3 Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires, conformément à toutes dispositions légales et/ou réglementaires, et à toutes recommandations d'organismes sanitaires nationaux ou agréés et/ou bureaux de contrôle pour assurer :

- . la sécurité et la protection de la santé des personnes dans les LOCAUX LOUES,
- . la protection de l'environnement dans les LOCAUX LOUES, l'**IMMEUBLE** et son terrain d'assiette.

Au titre du BAIL, le PRENEUR est responsable de toute pollution du terrain et de l'**IMMEUBLE** découlant de l'exercice de son activité.

- 20.2.5 Enfin, le PRENEUR a l'obligation d'informer par écrit le BAILLEUR de toute épidémie ou accident grave survenu dans ou aux abords immédiats des LOCAUX LOUES, dans les 48 heures de la survenance de l'incident et ce, dans la mesure où il en a eu connaissance.

**CONFIDENTIEL**

### **20.3 Contraintes en matière environnementale**

Dans le cadre d'une démarche et d'une politique de développement durable, le BAILLEUR a élaboré un plan d'action, visant à la performance environnementale tant des parties à usage commun de l'IMMEUBLE que des LOCAUX LOUÉS.

L'annexe environnementale, ci-jointe au BAIL (ANNEXE 8), en définit les principes et fixe les règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'occupation des LOCAUX LOUÉS.

En conséquence, le PRENEUR s'oblige au respect de cette annexe en communiquant les données attendues, en se conformant aux contraintes qui y sont spécifiées et en adaptant, si nécessaire, les LOCAUX LOUÉS aux normes ainsi décrites.

Par ailleurs, les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les objectifs décrits dans ladite ANNEXE 8. Les Parties acceptent d'y apporter les modifications nécessaires pour atteindre les objectifs réglementaires.

Dans cette optique, le BAILLEUR ou son mandataire et le PRENEUR conviennent de se rencontrer à première demande du BAILLEUR et, à minima une fois par an à l'effet, notamment, de faire un bilan des actions et de la performance environnementales de l'IMMEUBLE et des LOCAUX LOUÉS et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.

De manière générale, le PRENEUR supportera toutes les conséquences qui s'attachent aux réglementations visées ci-dessus et déferera, à ses frais exclusifs, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner tant du BAILLEUR que des autorités compétentes concernant l'utilisation qu'il ferait des LOCAUX LOUÉS quand bien même les travaux qui en résulteraient relèveraient de l'article 606 du Code Civil.

### **20.4 Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique en date du **15/03/2019** réalisé par la société **SOCOTEC**, est annexé à des fins d'information au BAIL (ANNEXE 11). Le PRENEUR reconnaît que le diagnostic de performance énergétique a été mis à sa disposition préalablement à la signature des présentes.

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte expressément.

### **20.5 Traitements de données à caractère personnel**

Les données à caractère personnel figurant dans le présent contrat ou collectées au cours de la relation contractuelle seront traitées par le BAILLEUR ainsi qu'Espace Expansion et Unibail Management, en leur qualité de responsables conjoints de traitement ( ci-après ensemble le « Responsable de traitement »), conformément aux dispositions applicables à la protection des données à caractère personnel et en particulier celles du nouveau Règlement UE 2016 /679 du 27 avril 2016 ainsi que la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 telle que modifiée dite loi « Informatique et Libertés » » et dans les conditions prévues en Annexe 13.

### **20.6 Lutte contre la corruption et contre le blanchiment**

Les Parties rappellent leur attachement à la lutte active contre la corruption et la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et garantissent avoir mis en place des politiques et procédures appropriées conformément aux lois et réglementations en matière de lutte contre la corruption qui leur sont applicables ainsi qu'à leurs collaborateurs et toutes les sociétés de leurs groupes.

### **20.7 Documents fournis au PRENEUR**

Il est ici précisé que les documents fournis par le BAILLEUR ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

En conséquence, le BAILLEUR, qui n'est pas un technicien en la matière, ne garantit en aucun cas le contenu, l'exhaustivité et l'exactitude des documents émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au PRENEUR par le BAILLEUR ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce que le PRENEUR reconnaît expressément.

CONFIDENTIEL

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaitement connaissance des documents fournis, et en particulier des diagnostics transmis en vertu de l'article 20 du BAIL.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra s'en prévaloir pour intenter une action à l'encontre du BAILLEUR ou s'en servir dans le cadre de tout contentieux sous forme de pièces ou autres.

## **ARTICLE 21.**

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

- 21.1** Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les LOCAUX LOUES dans les termes de l'article L.145-28 du Code de commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution ou ajustement du dépôt de garantie et/ou de toutes garanties consenties en complément, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du BAIL et de ses annexes, ainsi que du ou des différents règlements intérieurs et de groupement dont il est fait état au BAIL s'ils existent ou à venir, et auxquels le PRENEUR se déclare se soumettre, et un (1) mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeuré(e) infructueux(se), le BAIL sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.
- 21.2** Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'IMMEUBLE pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.
- 21.3** En cas de résiliation du BAIL pour manquement du PRENEUR à ses obligations, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice des sommes prévues au BAIL ou de plus amples dommages et intérêts.
- 21.4** L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas d'occupation des LOCAUX LOUES sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, outre toutes les charges, taxes et autres accessoires du loyer, et sera due *prorata temporis* par jour d'occupation effective. Cette indemnité d'occupation sans droit ni titre des LOCAUX LOUES ne se confond pas avec les indemnités d'occupation résultant des articles L.145-28 et L. 145-57 du Code de commerce et qui sont fixées par les articles 7.1.5 et 7.2 ci-avant.

## **ARTICLE 22.**

### **INTERETS DE RETARD - SANCTIONS**

- 22.1** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du BAIL ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.
- 22.2** En outre, toute somme due en vertu du BAIL, en ce compris la pénalité forfaitaire visée à l'article 22.1 ci-dessus qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt à compter de cette date, après mise en demeure préalable demeurée infructueuse - le PRENEUR se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme -, au taux suivant le plus élevé entre (i) le taux moyen mensuel de l'EONIA (EUROPEAN OVERNIGHT INDEX AVERAGE, tel que calculé au jour le jour sous la supervision du Réseau Européen des Banques Centrales) ou (ii) le taux d'intérêt légal ; le taux retenu étant majoré de 400 points de base (soit 4,00 %) l'an (à titre d'exemple, si le taux moyen mensuel est de 0,08 %, le taux appliqué sera de 0,08 % + 4,00 %, soit 4,08 %) ou le taux qui interviendra en remplacement.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts selon l'article 1343-2 du Code civil.

- 22.3** Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :
- frais de recouvrement et de procédure, mise en demeure
  - dommages et intérêts, pénalités,

CONFIDENTIEL

- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- honoraires de gestion locative dus au titre de l'article 19 du BAIL
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges
- charges, impôts taxes et redevances.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes et aux LOCAUX accessoires ou annexes par préférence au local principal.

Par dérogation à l'article 1223 du code civil, les Parties renoncent à accepter une exécution imparfaite du BAIL en contrepartie d'une réduction proportionnelle du prix.

## **ARTICLE 23.**

### **DECLARATIONS DU PRENEUR ET OBLIGATION D'INFORMATION**

Le PRENEUR tant en son nom qu'au nom de ses représentants légaux et de ses actionnaires ou associés majoritaires déclare :

- avoir tout pouvoir pour conclure le présent contrat ;
- que, au jour de la signature du BAIL, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus ;
- n'être et n'avoir jamais été, ni ses actionnaires, associés, ni ses représentants légaux, en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, procédure de sauvegarde ou sauvegarde accélérée ou cessation de paiements,
- avoir parfaitement apprécié et analysé la portée des engagements et obligations résultant du BAIL au regard de ses capacités notamment financières,
- qu'il fera son affaire personnelle, pendant le cours du BAIL, de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans les LOCAUX LOUES et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet. Le PRENEUR s'engage de manière irrévocable à garantir le BAILLEUR de toutes les conséquences liées au manquement des obligations susvisées,
- et certifie sous son entière responsabilité être en règle de toutes ses obligations à l'égard des organes représentatifs de son personnel, au regard des prérogatives que la loi, les règlements ou la convention collective dont il relève accordent aux dits organes pour la gestion et le contrôle de la restauration collective, et des activités culturelles, sociales et sportives du personnel.

## **ARTICLE 24.**

### **NON CONCURRENCE**

Sans objet.

## **ARTICLE 25.**

### **FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR**

#### **25.1 Transfert de la propriété des LOCAUX LOUES**

Si pendant la durée du BAIL, sa tacite prolongation, sa prorogation conventionnelle ou ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété des LOCAUX LOUES par tous moyens, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, le BAIL (en ce inclus le bénéfice des cautions, dépôt de garantie, garantie à première demande ou tout autre accessoire) sera, automatiquement, transféré au nouveau BAILLEUR et ce dernier se

CONFIDENTIEL

trouvera de plein droit subrogé au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du BAIL, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au BAIL.

Le PRENEUR déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le BAIL se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que les garanties stipulées à l'article 6.2 soient transférées à l'acquéreur des LOCAUX LOUES.

En conséquence, les cautions et garanties du PRENEUR ne devront comporter aucune clause contraire de nature à interdire ou rendre plus contraignant le transfert susvisé.

## **25.2 Crédit-bail**

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où un acquéreur des LOCAUX LOUES envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le BAIL se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le PRENEUR aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de BAILLEUR pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le PRENEUR au titre du BAIL, il est d'ores et déjà convenu que dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au PRENEUR une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit :

*« Nous [...] agissant en qualité de propriétaire des LOCAUX LOUES donnés en crédit-bail à la société [...], crédit-preneur, déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de BAIL portant sur les LOCAUX LOUES situés dans l'IMMEUBLE et confirmons à [...] PRENEUR, que dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit le contrat de crédit-bail serait annulé, ou viendrait à son terme, ou serait résilié, ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le BAIL et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions de telle sorte que vos droits au titre dudit BAIL ne soient en rien altérés ».*

## **ARTICLE 26.**

### **SANS OBJET**

## **ARTICLE 27.**

### **DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE - ELECTION DE DOMICILE**

- 27.1** Le BAIL est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.
- 27.2** Sauf stipulation contraire du BAIL prévoyant une compétence spécifique, tout litige auquel le BAIL pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'IMMEUBLE.
- 27.3** Le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution. Quant au PRENEUR, il fait élection à son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du BAIL puis ensuite dans les LOCAUX LOUES, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

## **ARTICLE 28.**

### **MODIFICATIONS – TOLERANCE – INDIVISIBILITE – INTANGIBILITE DU BAIL**

- 28.1** Le présent contrat et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties, étant précisé que ses annexes jointes en font partie intégrante. En conséquence, le BAIL remplace et annule tout contrat, plaquette et/ou tout support de présentation de l'IMMEUBLE, convention, échange de lettres ou accord quelconque qui aurait pu intervenir entre les Parties antérieurement à la date des présentes et relatif au même objet.

Le PRENEUR s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de tous documents, plaquettes, informations, accord antérieur ou autres relatifs aux LOCAUX LOUES et à l'IMMEUBLE, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

- 28.2** Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

**28.3** Le BAIL et les LOCAUX LOUES sont déclarés, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisibles au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du BAIL, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

**28.4** Si le PRENEUR se trouvait être par suite de cession une personne physique, il y aura, en cas de décès du PRENEUR, solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du BAIL, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'article 877 du Code civil.

**28.5** Les Parties conviennent toutefois que si la validité de tout ou partie de l'une des clauses du BAIL devait être remise en question, cela n'affecterait pas la validité du reste de la clause ou du BAIL, qui continuera à s'appliquer entre les Parties, sans préjudice des stipulations de l'article 28.6 ci-après.

## **28.6 Intangibilité du BAIL**

28.6.1 Le préambule et les annexes font partie intégrante du BAIL.

28.6.2 Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du BAIL, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du BAIL, en accepter l'ensemble des risques, et renoncent en conséquence aux dispositions de l'article 1195 cciv.

**28.7** Les Parties entendent enfin préciser que le PRENEUR ne pourra suspendre l'exécution de son obligation ou résilier le BAIL en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du Code civil, mais sans préjudice néanmoins des dispositions de l'article 1722 du Code civil.

## **ARTICLE 29. ADMINISTRATION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR**

Pour les LOCAUX commerciaux lui appartenant, le BAILLEUR a décidé de confier à un ou plusieurs mandataires de son choix les missions d'analyse, assistance et conseil, résultant des baux commerces consentis dans l'Immeuble.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce(s) mandataire(s) dans l'exercice des missions ainsi confiées.

## **ARTICLE 30. DROIT DE PREFERENCE**

Le PRENEUR reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

Ainsi dans l'hypothèse où la vente des LOCAUX LOUES par le BAILLEUR entrerait dans les prévisions d'un des cas d'applicabilité énumérés à l'article L145-46-1 du Code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à son droit de préférence.

## **ARTICLE 31. STIPULATIONS FINALES**

**31.1** Il pourra être procédé à l'enregistrement du BAIL à la demande du PRENEUR et aux frais de celui-ci.

**31.2** Le BAILLEUR et le PRENEUR paieront chacun tous les frais et coûts qu'ils auront respectivement engagés à l'occasion du BAIL, y compris les honoraires et frais de leurs consultants et conseils respectifs.

**31.3** Les frais et honoraires de toute nature engagés par le BAILLEUR pour faire respecter ses droits au titre des présentes et, notamment sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par Huissiers ainsi que tous frais et honoraires d'expertise et de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de commerce, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige et facturés sur le terme suivant ; cette stipulation s'entendant, par ailleurs, des frais et honoraires d'avocat.

CONFIDENTIEL

**31.4** Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalué de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

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

**31.6** Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

**31.7** Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

**31.8** Les Parties sont convenues de conserver confidentiel le contenu du présent document.

## **ARTICLE 32.**

### **ANNEXES**

Annexe 1 : Pouvoirs du BAILLEUR

Annexe 2 : Pouvoirs du PRENEUR

Annexe 3 : Plans des LOCAUX LOUES

Annexe 4 : Descriptif des LOCAUX LOUES

Annexe 5 : Liste des Experts en charge de déterminer la valeur locative de marché

Annexe 6 : Sans objet

Annexe 7 : Etat des Servitudes « Risques » et Pollution (ERP)

Annexe 8 : Annexe environnementale

Annexe 9 : Dossier d'Aménagement du PRENEUR

Annexe 10 : Mandat SEPA

Annexe 11 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe 12 : Modèle de la garantie bancaire autonome à première demande

Annexe 13 : Data

CONFIDENTIEL

**ARTICLE 33. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE**

- En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DocuSign France SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

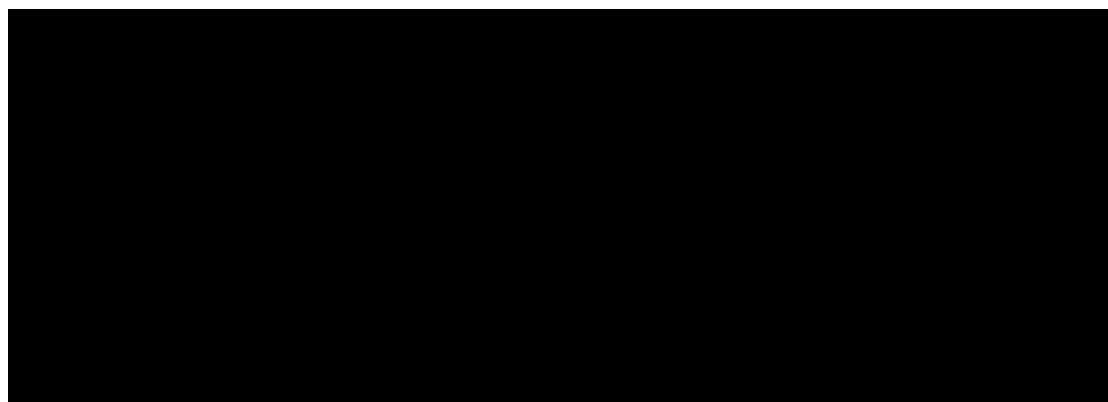
Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issu du processus.

**FAIT**

**FAIT**

**LE**

**LE**



CONFIDENTIEL