

BAIL COMMERCIAL
Soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

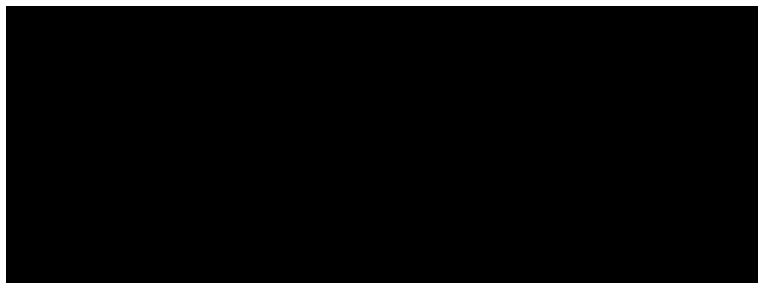


Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** » - D'UNE PART

ET :

La Société MINELLI, société par actions simplifiée, au capital social de 23.556.431 euros, dont le siège social est situé au 155 rue Dirigeable, Zone Industrielle Les Paluds à AUBAGNE (13400), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n° 413 157 306,
Représentée par Madame Laurence ROULLET, agissant en qualité de Directrice ^{Expansion} extension-Pôle Marque, habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoir du 28 juillet 2016 qui demeurera annexé ci-après. UR

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** » - D'AUTRE PART



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:24 Europe/Paris

SOMMAIRE

TITRE I - CONDITIONS GENERALES:

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1	OBJET
Article 2	DESIGNATION
Article 3	DESTINATION
Article 4	DUREE
Article 5 :	ETAT DES LIEUX

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Article 6	CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE
Article 7	TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS
Article 8	ENTRETIEN
Article 9	VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX
Article 10	IMPOTS ET TAXES
Article 11	ASSURANCES - RESPONSABILITE
Article 12	CESSION DE BAIL
Article 13	SOUS-LOCATION
Article 14	TELEPHONE – EAU – EDF-GDF - INTERNET
Article 15	RESTITUTION DES LOCAUX

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

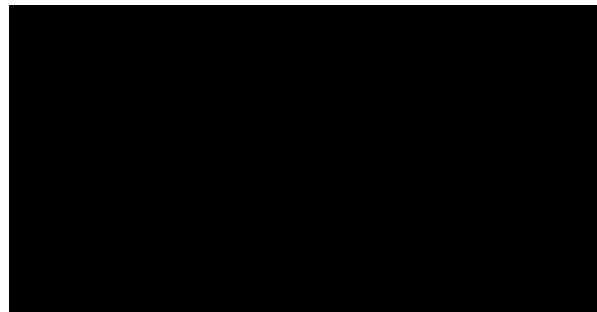
Article 16	LOYER
Article 17	TAXES ET DROITS
Article 18	CHARGES ET ACCESSOIRES
Article 19	MODALITES DE REGLEMENT
Article 20	DEPOT DE GARANTIE
Article 21	INDEXATION DU LOYER

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22	CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS
Article 23	ETAT DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES - DTA – DPE - ENVIRONNEMENT
Article 24	DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE
Article 25	FRAIS ET ENREGISTREMENT
Article 26	ELECTION DE DOMICILE- ATTRIBUTION DE COMPETENCE

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1	DESIGNATION
Article 2	DESTINATION
Article 3	ETAT DES LIEUX
Article 4	DATE DE REFERENCE
Article 5	LOYER
Article 6	CHARGES ET ACCESSOIRES
Article 7	MODALITES DE REGLEMENT
Article 8	CAUTION BANCAIRE
Article 9	INDEXATION
Article 10	TRAVAUX
Article 11	HONORAIRES
Article 12	FRAIS ET ENREGISTREMENT



EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire de Locaux (ci-après « Locaux ») désigné à l'article 1 du TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES dans un Immeuble (ci-après l'« Immeuble »).

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à Bail de ces Locaux et le Bailleur a accepté l'offre du Preneur.

Les présentes, et leurs annexes le cas échéant, expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent Bail.

Les Parties ont établi le présent Bail commercial (ci-après « le Bail »), qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes Locaux.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES:

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui l'accepte les Locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous le TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

Article 2 - DESIGNATION

La désignation des Locaux, objet du présent Bail, est définie au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces purement indicatives, mentionnées au présent Bail ou résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Article 3 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les Locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES.

La destination contractuelle ci-après stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des locaux loués et à l'exercice de son activité dans les locaux loués, le tout de telle sorte que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux loués, notamment tous agréments et autres.

Le Preneur réglera, le cas échéant, toute taxe ou droits générés par son utilisation effective des Locaux, dans la limite de la destination contractuelle autorisée.

La destination prévue aux Conditions Particulières est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Il est expressément convenu que le Bailleur ne confère au Preneur, qui l'accepte, aucune exclusivité dans l'immeuble concernant l'activité exercée par le Preneur.

Le Bailleur ne sera pas responsable de la concurrence que les personnes établies, dans les diverses parties de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ou dans tout autre immeuble avoisinant, pourraient faire au Preneur.

Par conséquent, le Bailleur se réserve expressément le droit, ce que lui reconnaît le Preneur, de louer une partie de l'Immeuble dont dépendent les Locaux loués à un tiers pour l'exercice d'une activité de même nature.

Le Preneur bénéficiera de la commercialité actuelle des Locaux loués et ne pourra en aucun cas y mettre un terme ni la transférer en un autre lieu.

Article 4 - DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives à compter de la date précisée au TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES.

Conformément à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception notifié six mois au moins avant l'expiration de la période concernée.

Le Bailleur se réserve la faculté de donner congé pour l'expiration d'une période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le Bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Dans l'hypothèse où ce Bail serait renouvelé, les renouvellements successifs seraient consentis pour la même durée.

Article 5 – ETAT DES LIEUX

Les locaux loués sont livrés en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés.

Lors de la prise de possession des locaux par le Preneur en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, par un tiers mandaté par eux.

L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur qui n'a pas fait toute diligence pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer, ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification des charges et conditions du présent Bail ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans préavis ni indemnité.

Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

1°) Le Preneur prendra les Locaux, objet du présent Bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, vide de toute occupation, de biens matériels, de marchandises, mobiliers, détritrus, déchets ou gravats..

2°) Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives ou à toute modification de la réglementation en vigueur concernant son activité, à exécuter à ses frais et sous sa responsabilité pendant toute la durée du Bail et de ses

renouvellements, tous les travaux, équipements et installations en résultant notamment ceux ordonnés par l'autorité publique, y compris les travaux, équipements et installations nécessaires à la poursuite de l'activité ou de l'occupation des Locaux loués, y compris l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais, ni recherché, ni inquiété à ce sujet, sauf si les travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux, objet du présent Bail, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige, à moins que cette modification ne porte directement sur le gros œuvre de l'Immeuble.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le Preneur s'engage dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte du handicap.

3°) Il est bien convenu que, dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux loués. Le Preneur resterait donc tenu, pendant la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et des charges comme de l'exécution de toutes les autres charges et conditions stipulées aux présentes.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres diligences nécessaires à la reprise de l'activité exercée et à en justifier au Bailleur à première demande de celui-ci.

4°) Le Preneur garnira les Locaux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles et objets mobiliers de qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement d'un terme de loyer et de l'exécution des conditions du Bail.

Le Preneur devra en toute hypothèse maintenir les Locaux loués en état permanent d'utilisation.

5°) Il devra user des Locaux loués paisiblement.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble anormal de jouissance au voisinage, et notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et être toujours en conformité avec le règlement de copropriété lorsqu'il existera.

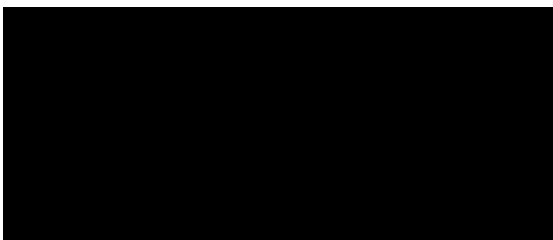
Le cas échéant, le Preneur devra se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble et à toutes décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le concernant.

Le Preneur ne devra utiliser ni encombrer aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, de celui de ses proposés, membres ou adhérents et, en assurer la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Si des nuisances, notamment des bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations étaient causées par le Preneur, ses proposés, ses collaborateurs ou des appareils lui appartenant et plus généralement du fait de son occupation des Locaux loués et que celles-ci entraînaient des réclamations par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, le Preneur devrait alors en faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et encore, dans ce cas, garantir le Bailleur de toute réclamation dirigée à son encontre.

6°) Il est formellement interdit au Preneur de se substituer à quelque titre que ce soit une tierce personne dans la jouissance des Locaux loués que le Preneur devra occuper personnellement, par ses collaborateurs ou ses préposés, sous réserve des conditions figurant à la clause CESSION ci-après.



7°) Le Preneur s'oblige à respecter toutes les dispositions des articles L.8221-1 à L.8221-6-1 du Code du Travail relatifs à l'interdiction du travail dissimulé et atteste sur l'honneur que, d'une part, le travail sera réalisé dans les Locaux loués avec des salariés ou collaborateurs employés régulièrement au regard des articles L.1221-10, L.1221-13 et L.3243-1 à L.3243-4 du Code du Travail et, d'autre part, en cas d'emploi de salariés ou de collaborateurs de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France résultant des articles L8251-1 et suivants du Code du Travail.

8°) Le Preneur ne pourra faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les Locaux loués, et ne pourra invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareils de chauffage à combustion lente, à ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout ou des évacuations ou vapeurs de cuisson sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage.

Il sera responsable des dégâts causés par bistrage, phénomènes de condensation ou autres.

9°) Le Preneur ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra installer dans les Locaux loués aucun moteur ou machine autre que celles nécessaires à l'exploitation de l'activité autorisée et à charge de faire cesser sans délai la cause du trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations des autres occupants de l'Immeuble.

10°) Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux qui lui sont loués.

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

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans le cadre d'un établissement à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions aux articles R123-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra, pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble des lieux loués et l'intégralité des aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du bail faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention de ces organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur.

Il s'oblige à respecter toutes les prescriptions en vigueur, notamment administratives, ou mises en place dans l'immeuble et en particulier les normes d'occupation autorisées par les autorisations délivrées : annexes au permis de construire, réglementation ERP, ICPE, Bail, etc.

Si, au titre de la réglementation ERP, le Preneur souhaitait être autorisé à accueillir des effectifs relevant d'une catégorie supérieure, il devrait obtenir avant toute démarche l'accord préalable et écrit du Bailleur et en cas d'accord, effectuer à ses frais – sous réserve de leur faisabilité technique – tous les travaux et aménagements nécessaires pour être en règle avec la réglementation ERP.

11°) Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur ni exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution du loyer, dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les Locaux loués ou des dépendances de l'Immeuble ;

- en cas d'interruption dans le service des installations de l'Immeuble ;
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les Locaux loués ;
- en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause ;
- dans le cas où les Locaux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres ;
- en cas de troubles de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de travaux effectués dans les Immeubles voisins ou sur la voie publique.

En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux loués pour cause d'utilité publique, le Preneur ne fera valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante, sans recours contre le Bailleur.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse dans les conditions stipulées à l'article 22 – Clause Résolutoire des présentes.

Article 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

12°) Le Preneur ne pourra pas effectuer dans les Locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité et, de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous travaux, notamment ceux comportant démolition ou percement de mur, de poutre ou de plancher, d'installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de la copropriété.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les travaux d'embellissements, d'aménagements, d'améliorations, d'installation de cloisonnements ou de construction quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de Bail, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité, et sans que le Bailleur puisse exiger du Preneur la remise des lieux dans leur état antérieur. Le Local sera alors rendu en bon état de réparations locatives, vide de tous mobilier.

13°) Le Preneur ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et, le cas échéant, de la copropriété, poser ni plaque ni enseigne, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'apposition ou l'installation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière les vitres et sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et le toit ainsi que tous procédés de signalisation lumineux, clignotants et/ou défilants est interdite si ces affiches, bannières, banderoles, inscriptions ou procédés ne présentent pas une qualité correspondant au standing du Preneur et/ou de l'Immeuble, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans aucune autorisation expresse du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Le Preneur ne pourra faire aucun étalage en dehors du magasin et ne devra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir, sauf pendant les jours de foire et marché, ou braderie organisées entre commerçants et en se conformant aux prescriptions municipales et en acquittant les taxes et redevances auxquelles cet étalage pourra donner lieu.

14°) Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles dans les Locaux loués ou dans l'Immeuble que le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété serait amené à faire exécuter en cours de Bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si cette dernière excède vingt et un jours.

15°) Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, de remplacements ou d'installations de compteurs ou toutes installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou les sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

16°) Le Preneur s'engage à déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général pour l'exécution de travaux.

Il s'engage également à déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous autres travaux intéressants les murs extérieurs de l'immeuble, tous les agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour l'exécution des travaux ; le Preneur devra ensuite, à ses frais, remettre agencements, enseignes, etc..

Article 8 - ENTRETIEN

17°) Le Preneur maintiendra les Locaux loués en bon état d'entretien et effectuera à ses frais pendant le cours du Bail toutes réparations qui deviendraient nécessaires, sauf celles expressément prévues aux articles 606 et 1755 du Code Civil qui demeurent seules à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra en outre entretenir, réparer et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté, les équipements, agencements et installations à son usage personnel (climatisation, ventilation, plomberie, chauffage, installations électriques et câblages informatiques), ainsi que les devantures, fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il veillera au maintien en bon état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et câblages et de l'ensemble des éléments d'équipements pouvant exister dans les Locaux loués, dont il aura la garde juridique, et ce, à partir des coffrets de distribution.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

18°) Il effectuera personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du Bailleur, en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation de ses activités ou pour toute autre cause, sauf si les travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il devra également faire installer et entretenir à ses frais et sous sa seule responsabilité par une entreprise qualifiée et assurée de son choix tout équipement spécial nécessaire à son activité, le tout de manière à être en conformité avec la réglementation en vigueur, relative à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, etc....

19°) A défaut d'exécution de ces travaux, trente jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tout frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux loués, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses mandataires, ses architectes, entreprises ou ouvriers accéder aux Locaux loués en vue de leur réparation, entretien ou amélioration tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux loués, sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence et sauf le samedi.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits Locaux loués par le Bailleur ou ses représentants avant son départ en cas de résiliation du Bail ou, en cas de congé, pendant la période de préavis, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période, sans que ceux-ci diminuent la visibilité des enseignes et des vitrines du Preneur. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables.

Article 10 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra payer ses contributions personnelles, les taxes professionnelles, la contribution économique territoriale lui incombant ou tout autre impôt ou taxe s'y substituant.

Il devra également supporter les taxes locatives relatives aux biens immobiliers donnés à Bail, telles que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage et rembourser au Bailleur les sommes dues par lui à ce sujet sur présentation de facture transmise par le Bailleur un (1) mois avant l'échéance, accompagnée de la copie de l'avis d'imposition.

Les sommes dues par le Preneur au Bailleur à ce titre seront calculées au prorata des tantièmes de copropriété ou, à défaut, au prorata de la surface des Locaux loués, quote-part de parties communes incluses, par rapport à la superficie privative de l'ensemble immobilier dont ils dépendent.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les impôts grevant les Locaux seront supportés par le Preneur au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux loués, au cours de l'exercice concerné.

Article 11 - ASSURANCES – RESPONSABILITE

Le Bailleur fera directement garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Preneur devra déclarer dans les plus brefs délais au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur sera tenu d'assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les pertes d'exploitation, les agencements et embellissements, même Immeubles par destination, son bien mobilier, son matériel et ses fichiers, serveurs ou base de données informatiques contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant suffisant des dommages corporels, matériels et immatériels, et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Les assurances souscrites par le Preneur devront couvrir les frais de déblais, de démolition, enlèvements, transports à la décharge, et paiements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et des honoraires d'experts.

La copie des polices souscrites par le Preneur devra être remise au Bailleur sur sa simple demande, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Le Preneur et ses assureurs s'engagent à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur ses ou leurs assureurs respectifs :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- en cas de trouble apporté à la jouissance par le fait de tiers, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur,
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A titre de réciprocité, le Bailleur, ainsi que leurs assureurs respectifs renoncent à tous recours contre le preneur et ses assureurs pour les mêmes motifs que ci-dessus .Les contrats d'assurances du Bailleur, (de la copropriété et de son syndic) devront comporter mention de la présente renonciation.

Dans le cas où des sous locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous – locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, le locataire principal, le cédant et leurs assureurs respectifs.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil le bail ne sera pas résilié de plein droit. Le bailleur s'engage en cas de sinistre total ou partiel à reconstruire le bien loué dans les délais les plus courts pour maintenir la validité de toutes les autorisations administratives. Les loyers seront interrompus jusqu'à la remise de la coque et des clefs. Le contrat d'assurance du bailleur prévoira une garantie « perte de loyers et charges ». La présente convention continuera de produire ses effets y compris sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

Règlements et exécution des polices

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour tout tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur sera tenu de laisser l'accès des Locaux loués aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir et ceci sous un préavis de huit jours.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

En outre, le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Article 12 - CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'accord préalable et écrit du Bailleur, et à la condition expresse en outre de n'être redevable d'aucune somme due en exécution du présent contrat et notamment au titre des loyers, charges et accessoires.

Le cédant devra se porter garant et répondant solidaire de son cessionnaire pendant toute la durée du Bail pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation et réparations locatives ainsi que pour toute autre somme pouvant être due en vertu du présent Bail.

Le Bailleur ne pourra invoquer cette clause de solidarité du cédant que durant trois ans à compter de la signification de la cession du droit au bail qui lui sera faite par application de l'article 1690 du Code Civil ou à compter de la dispense donnée par écrit par le Bailleur au Preneur.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de trois mois à compter de la signification de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra obligatoirement être rédigé par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, le Bailleur étant préalablement convoqué au moins quinze jours avant au rendez-vous de signature par lettre recommandée avec avis de réception à laquelle sera joint le projet d'acte.

Une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de sa signature sans frais pour lui, sans préjudice de la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil.

Le Preneur devra respecter ces conditions relatives à la cession à peine de résiliation du Bail et d'inopposabilité de la cession au Bailleur.

Article 13 - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer, même partiellement, les Locaux loués sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur et à charge pour lui de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce.

UR

Une autorisation de sous-location, même partielle, n'emportera pas dérogation à l'indivisibilité conventionnelle du Bail et des Locaux loués expressément stipulée ici et ne conférera aucun droit direct au profit du sous-locataire.

Toutefois, le Preneur est d'ores-et-déjà, autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou apporter les locaux, objet du présent contrat, en tout ou en partie à toute société filiale, de participation ou sous contrôle de la société VIVARTE au sens des articles L233-1 et suivants du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur tout d'abord de l'obligation d'effectuer la cession par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, ladite cession pouvant être établie par un juriste professionnel salarié du groupe, puis de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, et enfin renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition toutefois, (i) que le Preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour la durée définie à l'article 12 ci-dessus et (ii) qu'un exemplaire original de l'acte de cession lui soit remis sans frais dans les 15 jours de l'acte et dispense également le preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L 145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

Article 14 – TELEPHONE – EAU – EDF-GDF - INTERNET

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes démarches auprès des différents concessionnaires et/ou exploitant en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques / Internet équipant les locaux loués, de tous abonnements, pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz et de l'électricité, ledit Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements le jour de son départ.

Dans le cas où le lieu loué ne comporterait pas de compteur divisionnaire, pour la consommation d'eau froide, le Bailleur comme le Preneur, pourront à tout moment du bail soit faire souscrire un abonnement direct au Preneur, soit faire poser un compteur divisionnaire et cela aux frais du Preneur.

La consommation d'eau devra être réglée en totalité par le Preneur.

Dans le cas contraire, le Preneur remboursera sa consommation au Bailleur dans le mois suivant réception de la facture, par chèque ou virement bancaire.

Le Preneur acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés.

Article 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra rendre les Locaux loués, vides de tous mobilier en bon état d'entretien et de réparation, y compris sur les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession, et devra acquitter le montant des réparations lui incombant qui pourraient être nécessaires.

A la sortie du Preneur, il sera établi de manière contradictoire par le Bailleur et le Preneur ou par leurs représentants, dûment convoqués par une lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard huit jours avant la date du rendez-vous, l'état des lieux de sortie et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail.

Si l'état des lieux de sortie ne pouvait être établi de manière contradictoire entre le Bailleur et le Preneur, la partie la plus diligente fera dresser un état des lieux par un Huissier de Justice, désigné par ordonnance sur requête, dont les frais et honoraires seront supportés par moitié entre les parties.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 21.

Article 17 - TAXES ET DROITS

Le loyer, la taxe sur les bureaux, si elle est due, ainsi que le remboursement de la taxe foncière seront soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Article 18 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur supportera, en sus du loyer, l'intégralité des charges privatives et la quote-part des charges communes, prestations, taxes et impôts de toutes natures afférentes aux Locaux loués ou à l'Immeuble, de telle sorte que le loyer payé soit net de toutes charges.

Les charges susvisées comprendront notamment, sans que cette liste soit limitative, les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, etc...), de nettoyage, d'enlèvement des déchets, de voirie, de déneigement, les travaux d'entretien et de réparation, notamment des voies de communication, de réparation grosses ou menues, de remplacement, de réparation, d'amélioration, de rénovation de l'Immeuble ou de ses équipements ou installations sauf celles de l'article 606 et de l'article 1755 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le Preneur paiera, sur facture ou par appel d'une provision en quatre termes à échoir le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil, sa quote-part du total des charges ainsi définies.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Cette quote-part sera calculée au prorata des tantièmes de copropriété ou, à défaut, au prorata de la surface des Locaux loués, quote-part des parties communes incluses, par rapport à la superficie de l'ensemble immobilier dont ils dépendent.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles accompagné de tous les justificatifs.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clefs.

A titre de précision, il est rappelé que l'impôt foncier, la quote-part de tous impôts correspondants aux Locaux loués et notamment la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre de régime municipal afférent à l'Immeuble ou les Locaux, objet des présentes, ne sont pas compris dans les provisions pour charges et seront remboursés au Bailleur en sus des provisions, sur facturation spécifique à leurs échéances respectives.

Les charges et accessoires seront payables entre les mains du Bailleur ou de son mandataire et devront être réglés par chèque ou virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

Durant le cours du Bail, le bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Article 19 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer en quatre termes de loyers égaux et à échoir le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil. Le premier et le dernier loyer seront payables au *prorata temporis*, le cas échéant.

Les loyers seront payables entre les mains du Bailleur ou de son mandataire, par trimestre civil, à terme d'avance, sur présentation d'une facture adressée par le Bailleur un mois avant son échéance. .

Les loyers devront être réglés par chèque ou virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 - CAUTION BANCAIRE

A la sûreté de la bonne exécution par le Preneur de l'ensemble de ses obligations en vertu des présentes et pour garantir le paiement par ce dernier de toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes du Bail, y compris les indemnités d'occupation ou les réparations locatives dues en cas de résiliation de celui-ci, le Preneur remettra au Bailleur, dans le délai d'un mois à compter de la date d'effet du bail ci-après précisée, une caution bancaire émise par un Etablissement bancaire de premier rang ayant au moins un établissement stable en France métropolitaine pour un montant égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

La caution bancaire remise par le Preneur expirera trois mois après l'expiration du présent Bail ou le départ du Preneur des locaux loués. Elle bénéficiera aux propriétaires successifs des locaux loués et pourra être appelé par son bénéficiaire en une ou plusieurs fois.

Cette caution bancaire sera restituée au Preneur à son expiration, sous réserve de l'exécution par ce dernier de toutes ses obligations au titre du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des locaux loués prévus au présent bail et de paiement de toute somme dont le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, avant même la date d'expiration de la caution bancaire une nouvelle caution bancaire devant être émise pour un montant correspondant à trois mois du nouveau loyer hors taxes et hors charges.

De même, en cas de mise en jeu, même partielle, de la caution bancaire une nouvelle caution bancaire émise dans les mêmes termes devra être remise au Bailleur pour un montant tel que le Bailleur bénéficie toujours d'une caution bancaire couvrant un montant égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

En cas de cession, transmission ou apport du présent Bail dans les conditions prévues aux articles 12 et 13, la caution bancaire sera maintenue jusqu'à la délivrance par le cessionnaire ou bénéficiaire d'une caution bancaire strictement conforme à celle visée ci-dessus et d'un montant égal à trois mois du loyer hors taxes et hors charges alors applicable.

Toutefois, la remise par le cessionnaire ou bénéficiaire au Bailleur d'une nouvelle caution bancaire ne libérera pas le cédant de sa garantie solidaire envers le Bailleur prévue à l'article 12 des présentes.

Dans tous les cas exposés ci-dessus, la nouvelle caution bancaire devra être strictement conforme à celle visée ci-dessus et être émise par un Etablissement bancaire de premier rang ayant au moins un établissement stable en France métropolitaine.

Article 21 - INDEXATION DU LOYER

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer sera indexé chaque année le premier jour du premier trimestre civil suivant la date anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Le loyer variera consécutivement à la hausse comme à la baisse de l'indice de référence.

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 et les dispositions réglementaires correspondantes du Code de Commerce et qui est de droit.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui sera publié en remplacement ; à défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, saisi par la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les parties.

Les parties choisissent l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de Commerce.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou de ses accessoires à leur échéance, de tous arriérés ou compléments dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement y compris judiciaire et de toute indemnité d'occupation même dans l'attente du paiement d'une indemnité d'éviction et plus généralement de toutes sommes dues au titre du bail ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le Bailleur et le Preneur attribuent compétence au Juge des référés du Tribunal de Grande Instance de PARIS pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, 15 jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelque somme due en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement de 5% à titre de pénalité et, 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.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera selon les priorités suivantes :

1. frais de commandement et de recette ;
2. majoration forfaitaire de 10% pour pénalité ;
3. intérêts contractuels ;
4. réajustement de dépôt de garantie ;
5. paiement des charges courantes, et réajustement ;
6. paiement des loyers courants ;
7. paiement des charges, loyers ou indemnités d'occupation ayant fait l'objet du commandement visant la clause résolutoire.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie et le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

L'indemnité d'occupation des Locaux à la charge du Preneur, en cas de non-délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, sera fixée forfaitairement au dernier loyer contractuel majoré de 50 % (cinquante pour cent) sans préjudice du droit du Bailleur à une indemnisation complémentaire.

Article 23 - ETAT DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES – DTA – DPE- ENVIRONNEMENT

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les Locaux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés et avoir reçu en annexe des présentes les états des risques visés par les dispositions de l'article L.125-5 et R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement.

En conséquence, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur relatif au contenu de cet état.

Par ailleurs, conformément aux articles L125-5 et R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les Locaux, objets du présent Bail, n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L128-5 du Code des assurances).

Le Preneur reconnaît être informé des modalités de consultation du dossier technique amiante défini à l'article R1334-26 du Code de la Santé Publique par application de l'article R1334-28 du même Code.

Le Preneur reconnaît avoir reçu en annexe des présentes le diagnostic de performance énergétique relatif à l'information du locataire par application de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Preneur déclare être suffisamment informé de l'état environnemental des biens et renonce à tous recours envers le Bailleur de ce chef.

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

Dans l'hypothèse où le Preneur viendrait au cours du bail à exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou produire des déchets sur les lieux, ce dernier s'engage à respecter les dispositions du Code de l'Environnement applicables au jour de cette exploitation et en particulier celles relatives à la création, l'exploitation et à la cessation d'activité des ICPE et à la gestion des déchets.

Dans ce cas-là, pendant toute la durée du présent et de ses éventuels renouvellements, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera le cas échéant toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Article 24 - DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Le Preneur déclare renoncer expressément au droit de préemption prévu à l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

Dans ces conditions, le Preneur dispense le Bailleur de l'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente envisagée si le Bailleur envisage de vendre tout ou partie des lieux loués.

Article 25 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Chaque partie conserve à sa charge les frais et honoraires de ses conseils respectifs.

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent Bail, le rédacteur des présentes étant expressément déchargé de cette formalité.

Article 26 - ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social.

Le Bailleur et le Preneur attribuent compétence au Tribunal de Grande Instance de PARIS pour connaître de toutes les contestations, différends ou litiges qui s'élèveraient à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ce titre, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

En cas de contradiction entre les dispositions des conditions générales et les dispositions des conditions particulières des présentes, les dispositions des conditions particulières prévaudront.

Article 1 - DESIGNATION

Adresse de l'immeuble : 31, rue Chartraine – 27000 EVREUX

Adresse de quittancement : 31, rue Chartraine – 27000 EVREUX

La location porte sur l'immeuble dans sa totalité qui comprend :

- un niveau de sous-sol d'une superficie de 100 m² environ, comprenant magasin de vente ou réserve,
- un rez-de-chaussée d'une superficie de 105 m² environ, comprenant magasin de vente et sanitaires,
- un 1^{er} étage d'une superficie de 60 m² environ, comprenant réserve, palier, bureau, grande réserve,
- un 2^{ème} étage d'une superficie de 60 m² environ, comprenant grande réserve, palier, cuisine, pièce d'eau, petite réserve,
- un 3^{ème} étage d'une superficie de 53 m² environ, comprenant palier, petite réserve, deux réserves, WC, cuisine
- équipé du chauffage central pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, eau, gaz, électricité.

Tels que figurés sur les plans annexés.

Tel au surplus que lesdits Locaux se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir personnellement vus et visités.

Il est rappelé que le Preneur prendra les Locaux, objet du présent Bail, en l'état, vide de toute occupation, de biens matériels, de marchandises, mobiliers, détritiques, déchets ou gravats.

Article 2 - DESTINATION

Le Preneur ne pourra exercer dans les Locaux loués que l'activité de :

Les lieux présentement loués sont destinés à la vente de tous articles concernant l'équipement de la personne et notamment chaussures et/ou vêtements prêt à porter, sportswear, maroquinerie, sacs, bonneterie, bijouterie fantaisie, accessoires, articles de puériculture et landaus.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités énumérées des activités connexes ou complémentaires sans en informer le Bailleur à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des lieux.

Article 3 - ETAT DES LIEUX

Les parties conviennent expressément d'établir contradictoirement un état des lieux lors de la remise des clefs des locaux loués.

Article 4 - DATES DE REFERENCE

Date d'effet du Bail : 1^{er} septembre 2016

Date de signature du Bail : 31 Août 2016 UR

Date de paiement du premier loyer : 1^{er} novembre 2016

Date de premier paiement des charges et accessoires : 1^{er} septembre 2016

Date de première indexation : 1^{er} octobre 2017.

Article 5 - LOYER :

Loyer annuel de base HT et HC : 30.000 € (Trente Mille Euros).

Le Bailleur consent au Preneur, qui l'accepte, la franchise de loyer suivante :

- Franchise de loyer de deux mois du 1^{er} septembre au 31 octobre 2016.

Article 6 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux lieux loués, ces charges seront payées au moyen d'une provision, en même temps que chaque échéance de loyer.

Article 7 - MODALITES DE REGLEMENT

Les loyers, taxes, droits, charges et accessoires et autres sommes dues devront être réglés par virement bancaire

Article 8 - ~~DEPOT DE GARANTIE~~ CAUTION BANCAIRE

de la caution bancaire

Le montant du ~~dépôt de garantie~~ est fixé à la somme de 7.500 € (Sept Mille Cinq Cent Euros) représentant un terme de l'année hors taxes et hors charges.

la caution bancaire

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le ~~dépôt de garantie~~ sera ajusté proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à un terme de loyer en principal, *sans qu'une*

caution ne soit remise au Bailleur chaque année.
Article 9 - INDEXATION DU LOYER

Cette indexation sera calculée en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de référence étant l'indice de comparaison utilisé lors de la dernière indexation (et pour la première indexation, l'indice de référence sera l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre 2016) et l'indice de comparaison étant l'indice du 2^{ème} trimestre correspondant à la date d'indexation considérée (et pour la première indexation, l'indice de comparaison sera l'indice publié pour le 2^{ème} trimestre 2017).

L'indexation sera annuelle en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de référence pour la première indexation est celui du 2^{ème} trimestre 2016.

La première indexation aura lieu pour la première fois le 1^{er} octobre 2017, puis chaque année à la même date anniversaire.

Article 10 – TRAVAUX

Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser les travaux décrits dans le descriptif sommaire des travaux (DP 11), ainsi que les plans et coupes établis par la société FL CONSULTING qui demeureront annexés aux présentes.

Le Bailleur enlèvera avant la prise de possession du Preneur les lamelles métalliques sur les murs du magasin.

Le Preneur conservera la climatisation ainsi que les rideaux métalliques existants qu'il prendra en l'état sans garantie du Bailleur sur leur fonctionnement.

Article 11 – HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Le Preneur règle le jour de la remise des clefs du local à la société LA FONCIERE ROUANNAISE, représentée par Monsieur Jean-Pierre BOURDIN, la somme de 9.000 € (Neuf Mille Euros) HT soit 10.800 € (Dix Mille Huit Cent Euros) TTC au titre de ses honoraires.

Article 12 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Chaque partie conserve à sa charge les frais et honoraires de ses conseils respectifs.

Fait à PARIS en deux exemplaires originaux le 31 août 2016

LE BAILLEUR

LE PRENEUR