
BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (i) **IMMO-TEUR**, société en nom collectif au capital social de 1.073.002,00 euros, ayant son siège social situé au 57, place Salon, Nancy (54000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nancy sous le numéro 439 702 324,

Représentée par son Gérant, la société **TUS-EMEA**, société à responsabilité limitée au capital social de 76.000,00 euros, ayant son siège social situé au 57, place Salon, Nancy (54000), immatriculée au RCS de Nancy sous le numéro 234 585 373, elle-même représentée par Monsieur Roland Arion, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Gérant,

le "**Bailleur**"

D'UNE PART

ET

- (ii) **STOCKWAY**, société par actions simplifiée au capital de 75.000,00 euros, ayant son siège social situé au 40, rue Sébastien Meyer, Paris (75016), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 960 433 307, représentée par Monsieur Denis Alexandre, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Gérant,

le "**Preneur**"

D'AUTRE PART

lesdits Bailleur et Preneur pouvant être, également, dénommés ci-après individuellement "**Partie**" et ensemble les "**Parties**"

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de stockage et de bureaux accessoires, d'une surface totale d'environ 40.245 m² comprenant un terrain, un entrepôt logistique et plusieurs emplacements de parking, situé au 12 rue Etienne Marcel, Paris (75012), sur un terrain cadastré section ZD n°106 pour une contenance de 84.131 m² (ensemble, l'"**Immeuble**").
2. Le Bailleur a confié à un gestionnaire, à ce jour, GESTION-DEV, société à responsabilité limitée au capital social de 7 623 euros, dont le siège social à 2 rue du Parc, Neuilly (92200), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Neuilly sous le numéro 652 099 392, titulaire de la carte professionnelle gestion et transaction délivrée par la Préfecture de Neuilly sous le numéro unique 4 636, des missions d'analyse, assistance, de conseil, et de gestion locative de l'Immeuble (le "**Gestionnaire**"), étant précisé que le Bailleur pourra changer de Gestionnaire si bon lui semble.
3. Après avoir procédé à une visite préalable et attentive, le Preneur a fait part de son intérêt pour la prise à bail de locaux au sein de l'Immeuble.
4. En conséquence, par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, des locaux au sein de l'Immeuble. C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent bail (le "**Bail**").

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET

Le Bail est irrévocablement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de Commerce, aux dispositions en vigueur non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux, des conditions ci-après indiquées ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil qui n'y sont pas contraires.

Les Parties conviennent, en tant que de besoin, de soumettre volontairement le bail au statut des baux commerciaux.

Le Preneur certifie avoir une parfaite connaissance de l'organisation juridique de l'Immeuble et accepter toutes les conséquences en résultant dans la limite des présentes.

2. DUREE

- 2.1 Le Bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives courant à compter du 13 mai 2022 (la "**Date de Prise d'Effet**") soit jusqu'au 12 mai 2031
- 2.2 Il est en tant que de besoin précisé que les Parties ont irrévocablement consenti au Bail, à la date de signature du Bail, seule l'exécution des obligations du Bail étant différée à la Date de Prise d'Effet.
- 2.3 Le Preneur bénéficiera de la faculté de donner congé sans indemnité pour l'expiration de chaque période triennale du Bail, dans tous les cas dans les formes et le délai de préavis visés à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

2.4 Tout congé du Preneur devra être délivré par exploit d'huissier en respectant un préavis minimum de 6 mois. Le Preneur renonce à la faculté de délivrer congé par lettre en recommandée avec accusé de réception.

Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenus ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenu et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son éventuelle irrégularité.

2.5 Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code du Commerce.

3. DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

3.1 Caractéristiques des Locaux Loués

Les locaux loués par le Preneur, inclus dans l'Immeuble, sont composés – outre leur terrain d'assiette et une quote-part des parties communes de l'Immeuble comme suit :

- Surfaces de stockage (cellule 6) : 4 880 m²
- Surfaces de bureaux d'accompagnement (cellule 6) : 412 m² (dont 212 m² en Rdc et environ 200 m² à aménager en R+1)
- Emplacement extérieur de stockage de palettes
- 17 emplacements de parking

(ensemble les "**Locaux Loués**"),

tels que lesdits Locaux Loués existent, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement le connaître pour les avoir visités en vue des présentes et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans garantie, qui ne saurait justifier ni réduction ni augmentation du Loyer, ni aucune autre réclamation indemnitaire de quelque nature que ce soit.

Le Preneur s'interdit en conséquence quelque contestation que ce soit concernant la surface des Locaux qui n'a pas constitué un élément déterminant de son consentement au présent Bail.

Le plan des Locaux Loués est joint en **ANNEXE 1**.

3.2 Destination / Activité

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activité de logistique et d'entreposage de produits et/ou marchandises tels qu'énuméré(e)s dans l'Autorisation d'Exploiter, ce à l'exclusion de toute autre activité notamment de la réception du public, de la vente au public, de toute opérations industrielles, artisanales ou d'usage aux fins d'habitation. En particulier, le Preneur ne pourra entreposer dans les Locaux Loués des produits dangereux, explosifs, hydrocarbures liquides, gaz et liquides inflammables ou autres, à l'exception le cas échéant de ceux d'ores et déjà mentionnés dans l'Autorisation d'Exploiter, sans l'accord écrit et préalable du Bailleur, qui sera libre de le refuser. Il est précisé que les Locaux Loués ne sont pas classés « établissements recevant du public » et que la présence de personnes tierces doit s'effectuer en conformité avec la réglementation issue du code du travail.

Il est précisé que les espaces de bureaux compris dans les Locaux le sont à titre d'accompagnement / accessoire et que, pour les besoins des présentes, à l'effet de conserver aux Locaux Loués un usage exclusif de locaux de stockage, ces locaux accessoires seront réputés, dans la commune intention des Parties, avoir la même destination juridique que les locaux principaux.

Le Preneur ne peut ni modifier, même partiellement ou momentanément cette destination, ni y adjoindre une autre activité, même connexe ou complémentaire, sauf dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux et sauf si elle entre dans le champ des autorisations administratives présentes ou futures portant sur le bâtiment.

Les locaux accessoires, le cas échéant, seront utilisés conformément à leur destination (bureaux, emplacement de stationnement, locaux techniques, archives, surfaces de stockage...).

Le Preneur s'engage à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la destination des Locaux Loués. En aucun cas le Bailleur n'encourt de responsabilité à l'égard de quelconques autorités administratives en raison d'une quelconque modification apportée à la destination des Locaux Loués.

Les Locaux Loués seront maintenus en activité et utilisés par le Preneur de façon permanente.

3.3 Autorisations administratives

Sous réserve des stipulations de l'Article 3.4, la prise à bail des Locaux Loués n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard, le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à l'activité décrite ci-dessus, à l'utilisation des Locaux Loués et à la réalisation de ses travaux, selon la législation en vigueur ou à venir, en ce compris toute autorisation nécessaire en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur. Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants de l'Immeuble et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité de l'Immeuble ainsi que des installations ou équipements utilisés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige en conséquence afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux et toute mise aux normes qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits par l'Administration pour quelque raison que ce soit, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché dans la limite des dispositions impératives de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Le Bailleur sera réputé avoir satisfait à son obligation de délivrance par la seule mise à disposition des Locaux.

3.4 Autorisation d'exploiter

3.4.1 Le Bailleur est titulaire d'une autorisation d'exploitation relative à l'Immeuble délivrée le 28 février 2007 par la Préfecture de Neuilly (l'"Autorisation d'Exploiter**") (ANNEXE 2).**

Il est précisé que le régime des rubriques est, à ce jour, le suivant :

- 1510.1 autorisation
- 1530.1 autorisation
- 2662.1 autorisation
- 2663.1.1 autorisation

- 2910 déclaration avec contrôle
- 2925 déclaration

Le Preneur déclare (i) avoir parfaite connaissance des dispositions de l'Autorisation d'Exploiter (a) pour en avoir reçu du Bailleur une copie dès avant la signature des présentes et (b) avoir été informé que la destination des Locaux Loués est/sera expressément limitée aux activités y définies et (ii) disposer de toutes la compétence nécessaire pour apprécier la portée de toutes les dispositions et prescriptions de cette Autorisation d'Exploiter ainsi que de tous les engagements y afférent.

Le Preneur déclare que son activité, telle qu'envisagée, s'inscrit dans le respect des prescriptions et limites y définies, sans qu'il soit besoin de modifications de/complément – veillera à ne pas dépasser les volumes qui lui sont alloués par type d'utilisation autorisée par l'Autorisation d'Exploiter.

Le Preneur s'engage à se conformer à l'ensemble des prescriptions de l'Autorisation d'Exploiter ou toute autorisation d'exploiter s'y substituant et plus généralement à la réglementation relative aux ICPE tant actuelle que future, ainsi qu'aux prescriptions du Bailleur, ou tout autre entité qui lui serait substituée, s'y rapportant, notamment en ce qui concerne les activités autorisées dans les Locaux Loués ainsi que les produits (en volumes et en tonnages) pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc., qui seraient nécessaires à l'activité du Preneur, de manière à ce que son activité et les Locaux Loués soient à tous moments conformes à l'Autorisation d'Exploiter. Il s'engage à prendre toutes mesures nécessaires ou simplement utiles à cette fin.

Le Preneur supportera les conséquences de toute modification de l'Autorisation d'Exploiter notamment par suite d'un changement législatif réglementaire ou administratif de la législation applicable en la matière.

Le Preneur s'engage en outre à respecter les prescriptions définies par le programme d'organisation (notamment plans de secours) qui pourraient être mises en place par le Bailleur au sein de l'Immeuble afin d'y assurer le respect des dispositions de l'Autorisation d'Exploiter.

Le Preneur s'engage à communiquer à première demande du Bailleur ou de son mandataire par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quarante-huit (48) heures suivant la demande faite par le Bailleur ou son mandataire, toute information sollicitée par l'administration et notamment les informations suivantes :

- qualité et descriptifs des marchandises stockées ;
- fiche produit des éléments les plus représentés dans les stocks ;
- nocivité des produits stockés ; et
- volume et tonnage des produits stockés.

En outre, ces informations devront être communiquées au Bailleur ou à son mandataire en cas de demande émanant de l'administration, et notamment de la DREAL ou de toute entité qui lui serait substituée.

3.4.2 Le Preneur déclare et garantit au Bailleur qu'il n'exerce aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature de l'Immeuble et s'engage à ne pas exercer d'activité qui ne serait pas prévue et/ou autorisée par l'Autorisation d'Exploiter (et notamment aucune

activité relevant de la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)). Dans le cas où le Preneur souhaiterait exercer une activité soumise à une autorisation préalable non visée par l'Autorisation d'Exploiter, il devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais et risques, des autorisations administratives pour ladite exploitation et obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de l'administration (i) des conséquences d'une éventuelle modification de la destination de l'Immeuble, (ii) de toutes modifications d'exploitation et/ou de stockage des produits qui ne seraient pas conformes à l'Autorisation d'Exploiter, (iii) du non-respect de toute disposition ou prescription de l'Autorisation d'Exploiter et (iv) plus généralement du non-respect de la réglementation applicable aux ICPE. En cas de perte de l'Autorisation d'Exploiter ou de toute autorisation s'y substituant, du fait du Preneur, ce dernier supportera l'ensemble des coûts nécessaires pour obtenir un nouvel arrêté ou, en cas de cessation d'activité, les coûts de remise en état de l'Immeuble, sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire.

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais, de toutes les prescriptions qui pourront être mises à sa charge à ce titre de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef dans la limite des répartitions de travaux visées au Bail.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire de déclaration de cessation d'activité auprès de l'administration compétente.

3.4.3 La réalisation de tous travaux devra être préalablement autorisée par le Bailleur, conformément aux stipulations du Bail. Il s'engage à répondre avec célérité.

3.4.4 Toutes mesures qui seraient demandées par l'administration en cours de Bail au titre de la réglementation sur les ICPE qui seraient nécessaires à l'activité du Preneur seront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux et dépenses visés à l'Article 7.1.1.2.

Le Bailleur pourra, à tout moment, conclure une convention de portage de l'Autorisation d'Exploiter, les dispositions des présentes restant applicables.

3.4.5 Le Bailleur a communiqué au Preneur les prescriptions de l'administration reçues jusqu'à ce jour.

3.4.6 Le Preneur s'engage par ailleurs, à son départ, à réaliser les travaux de remise en état d'origine (pour autant que le Bailleur en fasse la demande) relatifs aux modifications des Locaux Loués imposées par l'Administration pendant la durée du présent Bail par suite d'une modification des rubriques ICPE demandée par le Preneur et/ou résultant de l'activité du Preneur.

Les Locaux Loués devront, en tout état de cause, qu'une modification des conditions d'exploitation soit ou non intervenue, être restitués par le Preneur en parfait état d'entretien et de réparation locative.

3.4.7 Le Preneur s'engage à exploiter lesdites installations pendant toute la durée du Bail. En cas de perte de l'Autorisation d'Exploiter (le cas échéant modifiée) ces autorisations d'exploiter, consécutive à une inexploitation des dites installations pendant une période de deux années consécutives imputable au Preneur, ce dernier serait déclaré responsable et devrait supporter

l'ensemble des coûts nécessaires pour obtenir une nouvelle Autorisation d'Exploiter pour les mêmes rubriques que celles mentionnées à l'Article 3.4.1.

3.5 Absence d'exclusivité

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers dans l'Immeuble ou hors de l'Immeuble, un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus.

4. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

4.1 Jouissance des Locaux

Le Preneur aura la jouissance des Locaux Loués le jour de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans leur état à la Date de Prise d'Effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de Bail, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit. Il déclare, pour avoir pu les visiter dès avant les présentes avec ses techniciens, les trouver/ considérer conformes pour/à son activité.

Le Preneur s'interdit, dès à présent, d'exercer contre le Bailleur tous recours, à raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés (étant entendu qu'au cas où ces malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés nécessiteraient – pour cause de risque lié à la sécurité des personnes et/ou la solidité des Locaux Loués – la réalisation urgente de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, alors le Bailleur s'engage à les réaliser dans les meilleurs délais). De même, le Preneur renonce à tous recours à l'encontre du Bailleur à raison de la destination ou de l'affectation des Locaux Loués.

4.2 Etat de l'Immeuble à la date de Mise à Disposition

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués à la date de la Mise à Disposition, sans exception ni réserve, 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, par dérogation à l'article 1719 du Code civil.

Le Preneur réalisera à ses frais et sous sa responsabilité l'intégralité des travaux nécessaires à son implantation dans les Locaux Loués ainsi que les adaptations électriques et les mises en conformité liées à son activité.

Un état des lieux sera dressé par les Parties à la date de la Mise à Disposition, en présence d'un huissier, dont les frais seront partagés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur. En l'absence du Preneur, la mise à disposition des Locaux Loués sera constatée par le Bailleur, en présence de l'huissier, le constat étant alors réputé contradictoire à l'égard du Preneur.

La Mise à Disposition ne pourra intervenir qu'après :

- fourniture, par le Preneur, d'une attestation d'assurance valide conforme aux stipulations du Bail, à compter de la date de Mise à Disposition,
- réalisation de l'état des lieux relatif aux Locaux Loués (l' "**Etat des Lieux d'Entrée**").

L'absence de prise de possession des Locaux Loués par le Preneur, pour quelque raison que ce soit, ne retardera pas la Date de Prise d'Effet du Bail.

5. LOYER

5.1 Montant du Loyer

Le Preneur devra verser à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, un loyer dont le montant annuel est fixé, à la date de signature du Bail, à trois cent un mille six cent quarante-quatre euros (301.644 €) hors taxes hors charges (le "**Loyer**").

5.2 Franchise de Loyer

A titre exceptionnel, et *intuitu personae* au bénéfice du Preneur, le Bailleur consent au Preneur une franchise totale de Loyer correspondant à 3 mois de Loyer hors taxes hors charges, qui s'imputera sur le Loyer dû par le Preneur à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

La franchise ne concerne que le Loyer, à l'exclusion des accessoires, impôts, taxes, charges et autres sommes, dus par le Preneur en vertu du Bail pour la période correspondante.

A ce titre, toutes les charges, impôts, taxes, primes d'assurance, et tout autre accessoire du Loyer et prestations stipulés au Bail, dues par le Preneur, seront intégralement dus par le Preneur pendant la période de franchise de Loyer, et ce, à compter de la date de Mise à Disposition.

Il est en tant que de besoin précisé que le Loyer initial visé à l'Article 5.1, hors franchises visées au présent Article, sera le loyer de référence visé notamment aux articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce.

5.3 Indexation du Loyer

5.3.1 Principes

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Loyer, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à chaque anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié trimestriellement par l'INSEE en appliquant la formule suivante (tel que plus amplement précisé ci-après) :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence})$$

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 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.

La présente indexation conventionnelle n'interdit pas la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du Loyer 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 pouvait être appliqué, les Parties conviennent :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,
- 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. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par chaque Partie.

Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle il n'aurait pas consenti le Bail.

5.3.2 Première indexation

- La première indexation s'effectuera, à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, comme suit :
- loyer de référence : le Loyer en vigueur au jour de l'indexation (hors franchises/allégement de Loyer),
- indice de référence : le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail,
- indice de comparaison : l'indice publié 4 trimestres plus tard.

5.3.3 Indexations ultérieures

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

- loyer de référence, le Loyer en vigueur au moment de l'indexation (hors franchises/allégement de Loyer),
- indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer (hors franchises),
- indice de comparaison, l'indice publié 4 trimestre plus tard.

5.4 Modalités de paiement du Loyer

Les échéances de Loyer – ainsi que ses accessoires (charges et taxes) – seront payables trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, par prélèvement bancaire

Par dérogation à ce qui précède, la première échéance de Loyer sera versée « prorata temporis » pour la fraction de trimestre concernée à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Par dérogation aux articles 1219 et 1220 du Code civil, le Preneur ne pourra en aucun cas se soustraire au paiement de toute somme exigible au titre du Bail (loyer, charges, taxes, redevances et accessoires).

Le Preneur autorisera le cas échéant le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire indiqué par le Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet le cas échéant ce jour au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

Alternativement, le Preneur pourra verser son Loyer par virement bancaire.

5.5 Révision

En cas de révision au sens des articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce, le nouveau loyer sera calculé conformément aux règles d'ordre public du statut des baux commerciaux applicables à la révision.

5.6 Régime fiscal

Le Loyer et tous les accessoires du Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyer et accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. De manière plus générale, tout appel de TVA auprès du Bailleur par l'administration fiscale, au regard du Bail, sera supporté par le Preneur.

Il en sera de même si le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, notamment la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou toute autre taxe substituée y compris s'il s'agit d'une taxe directement imputable au Bailleur, le Preneur devant en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent à l'exception de celles limitativement visées à l'Article 7.1.1.2.

Chacune des Parties s'engage à fournir à l'autre Partie toute facture qui serait nécessaire afin de permettre à cette autre Partie d'exercer ses droits à déduction de toute TVA due au Trésor à raison du présent Bail.

6. DEPOT DE GARANTIE

6.1 Fixation

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail, de ses tacites prolongations et renouvellements, le Preneur verse au Bailleur, à la date de signature, un dépôt de garantie représentant 3 mois de Loyer hors taxes et hors charges (hors franchise/allégement de Loyer) soit initialement la somme de 75.411 euros (le "**Dépôt de Garantie**").

Ce Dépôt de Garantie est destiné à assurer au Bailleur la restitution des Locaux Loués dans sa configuration initiale, en parfait état, le paiement complet de toutes les réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de Bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de Loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires ou autres, en cours de Bail, tacite prolongation et renouvellements et jusqu'à la restitution des clés (les "**Obligations Garanties**"). Le versement de ce Dépôt de Garantie ne dispensera en aucun cas le Preneur de son obligation de paiement d'un quelconque terme de Loyer et de toute autre somme due au titre des Obligations Garanties.

Cette somme devra toujours être égale à un terme de Loyer. A chaque réajustement du Loyer, quelle qu'en soit la cause, le Dépôt de Garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le Loyer.

Le Preneur dispense le Bailleur de déposer le Dépôt de Garantie sur un compte séparé, à charge pour le Bailleur de restituer une somme équivalente lors de la restitution du Dépôt de Garantie.

6.2 Compensation

Le Bailleur aura le droit de prélever sans formalités, en cours de Bail, sur ledit Dépôt de Garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le Dépôt de Garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de Loyer convenus.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur 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.

6.3 Restitution

Le Dépôt de Garantie sera rendu au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs, déduction faite de :

- tous les arriérés de loyers et charges (dont les provisions et régularisations de charges), et
- toute somme dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit, tel que le coût de l'éventuelle remise en état des Locaux Loués.

6.4 Cession du droit au bail

En cas de cession du droit au bail par le Preneur (dans les conditions visées au Bail), le Dépôt de Garantie sera conservé par le Bailleur, le Preneur faisant son affaire personnelle du remboursement de celui-ci par son cessionnaire. La cession du Bail n'opérera pas accession au profit du Bailleur, des équipements du Preneur, que le Bailleur soit présent ou non lors de l'état des lieux à intervenir entre le cédant et le cessionnaire.

6.5 Transfert de l'Immeuble

En cas de transfert de la propriété de l'Immeuble par le Bailleur à un tiers, le Dépôt de Garantie sera automatiquement transféré audit tiers. Le simple transfert du Dépôt de Garantie au nouveau bailleur déchargera de plein droit le Bailleur de toute obligation de remboursement dudit Dépôt de Garantie au Preneur. Le Preneur l'accepte expressément et s'interdit en conséquence de formuler quelque demande de remboursement du Dépôt de Garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur, sa créance éventuelle au titre du Dépôt de Garantie étant alors détenue exclusivement contre le nouveau bailleur.

6.6 Procédure collective

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur ou procédure équivalente, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant, selon le cas, détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions de l'article L. 622-24 du Code de Commerce ou tout texte qui s'y substituerait.

Dans cette hypothèse, la poursuite éventuelle du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualités dans les termes de la loi aura, pour conséquence impérative, la reconstitution dû dans les termes de l'Article 6.1 du Bail et ce, dans le délai maximum de quinze (15) jours suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement du Loyer et des charges découlant de l'option exercée.

7. CHARGES

Le Loyer est perçu net de toutes charges par le Bailleur, sous réserve des limites posées par l'Article R. 145-35 du Code de commerce et de ce qui suit.

Le Preneur versera au Bailleur sa quote-part de charges, au prorata des surfaces louées au sein de l'Immeuble, taxes comprises, étant rappelé que :

- suite à des dépenses rendues nécessaires par la législation ou la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant ou plus généralement de l'Immeuble, le montant des charges pourra varier pour tenir compte de ces modifications,
- l'intérêt général de l'Immeuble, son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages, installations et équipements peuvent générer des travaux de rénovation ou décoratifs nécessaires au maintien des Locaux Loués ou plus généralement de l'Immeuble à un niveau concurrentiel attractif.

Les charges seront dues à compter de la date de Mise à Disposition Anticipée le cas échéant.

7.1 Charges

7.1.1 Inventaire des charges

7.1.1.1 Charges imputables au Preneur

Les charges des Locaux Loués et la quote-part des charges communes de l'Immeuble seront supportées par le Preneur, directement, ou après refacturation par le Bailleur.

Il est en tant que de besoin précisé que les charges des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, dont les catégories sont listées ci-dessous, comprennent tant les charges relatives aux biens immobiliers que les charges relatives aux équipements (en ce compris les bassins de rétention, les équipements de protection foudre, sprinkler, portail, quais niveleurs, matériel désenfumage etc.) dans la limite des répartitions précitées.

Les charges des Locaux Loués, et plus généralement de l'Immeuble, comprendront :

- (a) les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, etc.), de nettoyage, d'enlèvements des déchets, de voirie et de déneigement, de dératisation, de désinfection et de désinsectisation afférents aux Locaux Loués et plus généralement à l'Immeuble ;
- (b) les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques des Locaux Loués, les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses,

- (c) les travaux portant sur et plus généralement l'Immeuble, résultant :
- 1° soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction à l'exclusion des réparations limitativement énumérées à l'Article 7.1.1.2.
 - 2° soit de renouvellement, de remplacement, de création, d'améliorations ou de rénovations, à l'exclusion des réparations énumérées à l'Article 7.1.1.2,
 - 3° soit de second œuvre,
- et ce même si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessous :
- sont occasionnés par la vétusté, la force majeure, l'évolution des techniques ou par l'obsolescence, par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code Civil, à l'exclusion des réparations énumérées à l'Article 7.1.1.2, et/ou
 - sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, sous réserve de l'Article 7.1.1.2, et/ou par la performance environnementale et le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général de l'immeuble, et/ou
 - résultent d'une injonction administrative,
- ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, 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, à la seule exception des travaux visés à l'Article 7.1.1.2 ;
- (d) les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, affectés à la gestion, la maintenance et l'entretien des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, chargées notamment de la circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc, des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, ainsi que le coût de leur uniforme et de leur équipement ;
- (e) le coût d'acquisition et de remplacement de l'outillage, de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information ou à l'extérieur, de tout système de jalonnement dynamique des parkings le cas échéant, 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 des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, etc, le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement et ce, même s'il sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ;
- (f) le coût de la décoration d'ambiance et éventuellement des fleurs et des plantes ainsi que des frais de jardinage des espaces verts, le cas échéant ;
- (g) les primes et surprimes d'assurances contractées par le Bailleur ou pour son compte (par le Gestionnaire, le syndic de l'ASL...) pour assurer les Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble et tous les biens meubles ou immeubles des Locaux

Loués et plus généralement de l'Immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les assurances incendie et explosion – vandalisme et bris de glaces – responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc.,
 - les honoraires de courtage d'assurance,
 - la taxe sur les conventions d'assurance.
- (h) les taxes foncières, les taxes additionnelles aux taxes foncières, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (ainsi que toute impôt, taxe ou redevance qui viendraient en remplacement ou en supplément desdits impôts, taxes ou redevances), étant précisé que ces impôts, taxes et redevances comprennent notamment les impôts, taxes et redevances suivants (sans que cette liste ne soit exhaustive) : la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, les taxes additionnelles spéciales, , la taxe ou la redevance sur les ordures ménagères, la participation au financement de l'assainissement collectif, les redevances d'assainissement, la taxe de balayage, les taxes spéciales d'équipement et, le cas échéant, dans chacun des cas y compris les frais de gestion de l'administration dus ;
- (i) les charges issues de l'existence de toute association, groupement ou syndicat qui pourraient être créés pour les besoins des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble :
- (j) les honoraires d'obtention des certifications environnementales, le coût des certifications et le coût de leur renouvellement et maintien ;
- (k) les honoraires de gestion technique des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble le cas échéant ;
- (l) les honoraires du Gestionnaire chargé de missions d'assistance, de conseil d'analyse, assistance et conseil, et de gestion locative des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, à la seule exclusion de la quote-part relative aux honoraires visés à l'Article 7.1.1.2 ;
- (m) et d'une manière générale, le coût de tout service rendu par le Bailleur, toute Entité de Gestion, et/ou tout mandataire choisi par le Bailleur ou à tout ou partie des exploitant, ainsi que toute charge facturée ou refacturée au Bailleur par toute Entité de Gestion.

7.1.1.2 Charges imputables au Bailleur

Le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge, impôt, taxe :

- la contribution économique territoriale (CVAE / CFE du Bailleur) ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ni à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ces deux conditions étant cumulatives ;

- les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux Loués, et plus généralement de l'Immeuble limitativement listées à l'article 606 du Code civil, que ces dépenses aient ou non pour objet de remédier à leur vétusté ou de les mettre en conformité avec les normes en vigueur ;

Les travaux d'embellissement de l'Immeuble au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Bailleur et qui relèveraient des grosses réparations limitativement listées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront refacturés par le Bailleur au Preneur dans les conditions prévues par le Bail.

- les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués, et plus généralement de l'Immeuble
- le remplacement des équipements.

7.1.2 Refacturation des charges

Le tableau de répartition des charges figure en ANNEXE 3.

Le Preneur devra verser à la date de signature du Bail, puis le 1er jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges (au prorata des surfaces louées au sein de l'Immeuble). Il devra en outre verser le solde de la régularisation annuelle.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base des budgets prévisionnels arrêtés une fois l'an par le Bailleur ou toute personne que celui-ci désignera. La régularisation sera appelée ou imputée sur l'acompte trimestriel suivant, selon qu'il fait apparaître un solde positif ou négatif en faveur du Preneur.

Le décompte de régularisation est adressé au Preneur qui dispose d'un délai de deux (2) mois, à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté l'apurement annuel.

Les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur.

Le montant des provisions sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

La taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de stockage en Ile de France et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, visées à l'Article 7.1.1.1, ainsi que tout autre impôt ou taxe visé à cet article, seront appelées auprès du Preneur en dehors des provisions et soumises à TVA.

Le Bailleur se réserve la possibilité, si bon lui semble de :

- réviser la provision en cours d'année,
- modifier la liste des charges entrant dans le cadre de la provision pour charges,
- faire acquitter les charges par le Preneur directement entre les mains du Gestionnaire.

7.1.3 Information du Preneur

Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des avis ou factures relatives aux charges refacturées. Toutefois, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Il est en tant que de besoin précisé que la communication des justificatifs des charges sera effectuée par mise à disposition du Preneur dans les locaux du Bailleur ou de son Gestionnaire.

7.2 Etat des travaux

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce :

- un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de signature du Bail précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois (3) années suivant la Date de Prise d'Effet du Bail assorti d'un budget prévisionnel (**ANNEXE 5**) sont joints au Bail ;
- le Bailleur communiquera au Preneur, tous les trois ans à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, selon les modalités et dans les délais fixés par l'article R. 145-37 du Code de commerce.

Les états prévisionnels de travaux sont et seront communiqués par le Bailleur au Preneur à titre informatif uniquement et ne sauraient constituer un engagement du Bailleur de (i) réaliser tout ou partie des travaux visés ou (ii) ne pas réaliser des travaux non visés qui s'avèreraient utiles.

7.3 Taxes et consommations du Preneur

Le Preneur acquittera la contribution économique territoriale (cotisation foncière des entreprises et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), la taxe d'enseigne et d'une façon générale, tous les impôts, taxes et redevances dont il serait le redevable légal. Il devra en justifier à première demande du Bailleur ainsi que huit jours au moins avant la restitution des Locaux Loués.

Pour les impôts, taxes et redevances ne faisant pas l'objet d'un appel par voie de provision (par exemple, la taxe foncière), ceux-ci feront l'objet d'un quittance séparé et devront être remboursés par le Preneur à première demande du Bailleur dans les trente (30) jours calendaires de la réception de l'avis d'échéance considéré.

Il supportera ou remboursera au Bailleur l'intégralité des frais de sa consommation personnelle notamment les charges d'eau, d'électricité, de climatisation et de chauffage des Locaux Loués, les dépenses d'entretien de ses installations techniques, ainsi que les dépenses de nettoyage des Locaux Loués, de traitement des déchets, de téléphone, les primes d'assurances ainsi que toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre des Locaux Loués.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera notamment au Bailleur :

- les frais résultant d'éventuels travaux d'entretien et de réparation des Locaux Loués qui auraient été réalisés par le Bailleur,
- les dépenses d'eau,
- les frais de climatisation.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc..), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur ainsi que huit jours avant la restitution des Locaux Loués.

8. TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR

8.1 Autorisation préalable du Bailleur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, de dalles, de voûtes ou de poteaux, aucune construction ou adjonction et, plus généralement, aucune modification des installations d'origine, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, quand bien même ces travaux relèveraient de l'Article 8.3 ci-après.

Le Preneur devra collaborer avec l'architecte du Bailleur, le responsable de la sécurité des Locaux Loués et le Gestionnaire pour la définition du dossier de travaux. L'architecte du Bailleur, le responsable de la sécurité des Locaux Loués et le Gestionnaire pourront demander toute modification du dossier.

Ce dossier d'aménagement devra impérativement contenir :

- une vue en plan des aménagements des Locaux Loués et des plans techniques ;
- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques, notamment en perspectives) ;
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
- la copie du contrat intervenu avec le bureau de contrôle ;
- un dossier de sécurité, qui devra comprendre la notice de sécurité incendie, la notice technique d'accessibilité des personnes handicapées et le cahier des charges SSI en cas de nécessité de l'obtention d'une autorisation administrative ;
- une fiche technique des matériaux envisagés ;
- les polices d'assurance obligatoires ; et
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter pour la réalisation des travaux.

Les documents remis par le Preneur, à l'exception du contrat du bureau de contrôle et de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Ce dossier d'aménagement sera soumis au Bailleur pour approbation qui pourra donner son autorisation de manière discrétionnaire, son silence valant refus à l'expiration d'un délai de 21 jours.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité au titre des travaux exécutés par le Preneur, de leur direction, de leur coordination, de la nécessité éventuelle de demander toute autorisation administrative et de la souscription des éventuelles polices d'assurances obligatoires de travaux. Toutes ces obligations et responsabilités restent supportées par le Preneur, étant précisé qu'en tout état de cause, le Preneur demeure maître d'ouvrage des travaux correspondants, le Preneur assumant toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devant couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances.

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 Loués ou de l'Immeuble.

En conséquence, le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

L'agrément des travaux, dans le cadre du présent Bail ou conformément à la procédure visée ci-dessus, n'implique aucune obligation pour le Bailleur de faire accessions aux dits travaux en fin de Bail.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger à tout moment que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans son état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail et de la législation.

8.2 Conditions d'exécution

Tous travaux devront être exécutés dans les conditions suivantes :

- respect de l'Autorisation d'Exploiter,
- respect des statuts, du cahier des charges et règlements éventuellement applicables aux Locaux Loués,
- obtention des avis et autorisations administratives requis selon la nature des travaux envisagés, le Preneur étant seul responsable des conséquences juridiques ou financières de ces avis et autorisations administratives,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même – selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- contrôle par l'architecte ou les services techniques du Bailleur, du chantier, la bonne information de ceux-ci devant être assurée notamment par l'envoi de tous plans d'exécution ou compte-rendu de chantier, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre, de l'architecte et/ou des services techniques du Bailleur étant intégralement pris en charge par le Preneur.

Le Preneur sera tenu de recourir au service des entreprises compétentes et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux, notamment s'ils se révélaient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité de l'Immeuble, ou susceptibles de le devenir, et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur devra notamment réaliser ses travaux en respectant les règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit. Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité de l'Immeuble, le Preneur s'engageant à prendre en compte l'ensemble des prescriptions du responsable de la sécurité de l'Immeuble. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention d'un rapport d'un bureau de contrôle notoirement connu attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future de l'Immeuble 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 ou de contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs.

8.3 Travaux de mise aux normes

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués et, en particulier, sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du travail, les Établissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant les Locaux Loués, les prescriptions des Pompiers et responsables de la sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever les Locaux Loués de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déferer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (prescription, réclamation, injonction) ou à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, ou tout autre texte) en vigueur ou à venir (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, installations classées etc.) quand bien même (i) elles incomberaient en principe au Bailleur et/ou (ii) elles résulteraient de la vétusté ou de la force majeure.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler, ces frais restant à sa charge.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les Locaux Loués, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis 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 la sécurité des Locaux Loués.

Le Preneur souscrira en outre, un abonnement dit « Prévention, Conseil et Contrôle incendie » auprès d'un organisme spécialement agréé par l'Assemblée des Sociétés d'Assurances contre l'incendie, le coût de ce contrat étant à la charge du Preneur. Les rapports établis par cet organisme devront être communiqués au Bailleur, ou à son mandataire dès réception. A cet égard, le Preneur s'engage à conserver les sprinklers, à tout moment, en état de fonctionnement, à signaler au Bailleur toute coupure, même de quelques heures, à effectuer les essais hebdomadaires et autres d'usage et à signaler au Bailleur, tout défaut de conformité ou problème éventuel et ce indépendamment des obligations du Preneur à l'égard de ses assureurs.

Le Preneur souscrira un contrat de visites et de contrôles réglementaires conformément aux règles du CNPP (Centre National de Prévention et de Protection) et s'engage à respecter les mesures préconisées destinées à maintenir, au meilleur niveau, les conditions de sécurité, en ce notamment, les règles de stockage prescrites (dont hauteurs), compte tenu des éléments anti-incendie des Locaux Loués et l'accessibilité des issues de secours.

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 les visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, 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 mise en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués, de leurs installations techniques et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

8.4 Travaux, entretien et réparation des Locaux Loués par le Preneur

Le Preneur devra entretenir les Locaux Loués et les rendre en fin de Bail en parfait état de réparations, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté, de l'obsolescence ou de la force majeure par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux relevant limitativement de l'article 606 du Code civil telles que définies par la loi PINEL.

Toutefois, par exception à ce qui précède, les travaux d'embellissement des Locaux Loués, c'est-à-dire des travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui seraient réalisés par le Preneur ou le Bailleur, et qui relèveraient des grosses réparations, ainsi que les honoraires y afférents le cas échéant, seront supportés financièrement par le Preneur.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et propreté toutes les installations techniques et notamment les fermetures, les portes, volets (roulants, électriques ou non), rideaux, stores, châssis, les vitrages, les sols, les canalisations, la robinetterie, les installations électriques ou sanitaires, les installations de climatisation, l'équipement, les bassins de rétention, les équipements de protection foudre, sprinkler, portail, quais niveleurs etc., procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé, et ce sans recours contre le Bailleur.

Notamment, le Preneur veillera particulièrement au parfait entretien de la dalle et des joints. En outre, s'il souhaite équiper les Locaux Loués de palettiers, cette installation, tant pour la pose que pour la dépose, devra être effectuée dans les règles de l'art, sous peine d'être tenu responsable de plein droit de toutes dégradations ou dégâts occasionnés à la dalle, ce tant en cours qu'en fin de Bail.

Dans les conditions et délais légaux et réglementaires et a minima une fois par an, le Preneur devra, s'il en existe, faire auditer ses cuisines et équipements spécifiques par un laboratoire spécialisé. Les différents contrôles devront être communiqués au Bailleur. Le Preneur devra, immédiatement, informer le Bailleur de toute anomalie constatée et il devra y remédier dans les meilleurs délais en justifiant auprès du Bailleur qu'il effectue les démarches nécessaires.

Le Preneur devra informer, dans les meilleurs délais, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur des éléments des Locaux Loués relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent. A défaut, il sera tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Si le Preneur ne satisfaisait pas à ses obligations en matière de travaux, de maintenance, de réparation et d'entretien des Locaux Loués, compte tenu de l'importance pour les Locaux Loués de maintenir un haut niveau de prestations, le Bailleur pourra lui enjoindre de réaliser les travaux ou prestations nécessaires. Le Preneur devra y procéder immédiatement. A défaut d'exécution par ce dernier, quinze (15) jours après une mise en demeure du Bailleur, ce dernier pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur, le prix des travaux étant alors majoré de 15 %, au titre des honoraires forfaitairement perçus par le Bailleur. En cas d'urgence, le délai de quinze (15) jours sera réduit à deux (2) jours ouvrés.

Le Bailleur bénéficiera des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil liés à la réalisation des travaux relevant du champ d'application de ces garanties. En conséquence, 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 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.

9. TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR ET/OU LES TIERS

9.1 Travaux d'aménagement initiaux réalisés par le Bailleur

A la demande du Preneur, le Bailleur consent à réaliser, pour le compte du Preneur :

- le remplacement de l'éclairage des surfaces de stockage (les « **Travaux Eclairage** »),
- l'aménagement d'une surface de bureaux d'environ 200 m² en R+1 (les « **Travaux d'Aménagement Bureaux** »).

Le Bailleur se concertera avec le Preneur sur les modalités et le calendrier de réalisation des Travaux Eclairage et des Travaux d'Aménagement Bureaux. Le Preneur reconnaît :

- que les Locaux Loués sont exploitables en l'état, le Bailleur ayant parfaitement rempli son obligation de délivrance ;

- que la réalisation des Travaux d'Eclairage ne gêne pas son exploitation et permet une parfaite exploitation des surfaces de stockage ;
- que la réalisation des Travaux d'Aménagement Bureaux est un préalable indispensable à l'exploitation des surfaces bureaux situées en R+1, les bureaux situés au RDC étant exploitables dès la date de prise à bail.

A cet égard, le Preneur accepte de reporter l'exploitation de la partie des Locaux objet des Travaux d'Aménagement Bureaux à l'expiration de ces travaux, sans report de la Date d'Effet du Bail, et renonce à tout recours à l'égard du Bailleur de ce chef, étant précisé que le Preneur bénéficiera d'une réduction du montant du loyer et des charges pendant la durée des Travaux d'Aménagement Bureaux, au prorata des surfaces non encore mises à disposition.

La complète réalisation des Travaux d'Aménagement Bureaux sera constatée par un procès-verbal signé contradictoirement entre les Parties ou, en l'absence du Preneur dûment convoqué, par exploit d'huissier réputé contradictoire. A compter de cette date, le complet loyer et charges seront dues par le Preneur.

9.2 Travaux exécutés par le Bailleur et/ou les tiers

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de Loyer, tous travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le Bailleur ou un tiers jugerait nécessaires dans les Locaux Loués et plus généralement dans l'Immeuble en cours de Bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours, y compris pour les travaux urgents, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le Preneur permettra notamment au Bailleur d'accéder aux Locaux Loués pour réaliser tous travaux d'amélioration de la performance énergétique et/ou environnementale des Locaux Loués, et souffrira l'exécution de tels travaux pendant toute la durée du Bail.

En outre, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qui lui plairont tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble notamment par de nouvelles constructions, par des démolitions de tout ou partie du bâtiment, par l'édification de construction, la création, la modification ou la suppression d'accès. Le Bailleur pourra notamment utiliser librement les façades et parois extérieures des Locaux Loués pour procéder à tout affichage.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble et ce quelle que soit la durée des travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins sans que le Bailleur ou les autres locataires de l'Immeuble ne soient jamais ni recherchés ni inquiétés à ce sujet. Le Bailleur et/ou toute entité de gestion des Locaux Loués le cas échéant ou leur représentant pourra notamment, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin. De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des Locaux Loués et plus généralement de l'Immeuble où il jugera nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Le Bailleur, son mandataire, le Gestionnaire ou toute Entité de Gestion aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature qui traversent les Locaux Loués et plus généralement l'Immeuble. Le Preneur devra

laisser traverser les Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de l'Immeuble.

Le Preneur déplacera à ses frais et sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur déposera à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement ou de tous autres travaux intéressant les murs extérieurs de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux ; le Preneur devra ensuite, à ses frais, remettre en place ses agencements, enseignes, etc.

Au cas où des travaux d'installation et /ou de modification, d'amélioration, de remplacement, de modernisation, etc., d'éléments d'équipement de quelque nature que ce soit, et même si le Preneur n'est pas desservi par ceux-ci, viendraient à nécessiter la reprise d'une partie des Locaux Loués, le Preneur devra restituer au Bailleur les surfaces nécessaires à la réalisation des travaux prévus, le Loyer étant ajusté *au prorata* des surfaces restituées.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de Loyer ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui, à l'exception du cas de restitution de surface visé ci-dessus.

Par dérogation à l'article 1221 du Code civil, le Preneur ne pourra en outre faire exécuter lui-même aucune obligation du Bailleur, notamment la réalisation de tous travaux, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge compétent.

10. CONDITIONS D'EXPLOITATION

10.1 Maintien en état normal d'exploitation

Pendant toute la durée de l'occupation des Locaux Loués, le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Il devra exploiter les Locaux Loués raisonnablement, conformément aux usages et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque aux Locaux Loués ou au voisinage notamment pour bruits, odeurs, perturbations aux réseaux WIFI.

Aucune marchandise ne pourra être exposée à la vente dans les Locaux Loués et aucun service ne sera proposé dans les Locaux Loués/l'Immeuble, même dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure collective à l'encontre du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux directives du Bailleur ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de biens et équipements des Locaux Loués ou au Gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours ou réclamations contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des Locaux Loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, tentative de vol, les effractions ou voies de fait et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers des Locaux Loués dont il a la garde que ces installations, mobiliers ou stocks soient placés dans ou en dehors des Locaux Loués et ce, quelque en soit la raison.

10.2 Garnissement des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment équipé de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du Loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

10.3 Observation des règlements

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant l'Immeuble.

Si l'Immeuble vient à être soumis au statut de la copropriété ou être intégré dans une association de gestion type ASL ou AFUL (l'**Entité de Gestion**"), le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter, par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service, les clauses et stipulations en découlant, et notamment les statuts, règlement et cahier des charges, ainsi que tous leurs modificatifs.

A cette fin, il devra notamment suivre les recommandations ou directives du Gestionnaire.

10.4 Prévention, hygiène et sécurité

Le Bailleur attache une importance toute particulière au respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, entrepreneurs et fournisseurs, l'ensemble des règles relatives à la prévention, l'hygiène et à la sécurité, au sein des Locaux Loués. Il s'engage notamment (i) à déférer aux instructions du responsable de la sécurité des Locaux Loués et (ii) à respecter les effectifs maximums autorisés par la réglementation.

D'une manière générale, il sera seul responsable de la sécurité des personnes présentes dans les Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur.

Il devra faire établir un rapport annuel sur la sécurité des Locaux Loués, par un bureau de contrôle technique, mettre en œuvre les préconisations de celui-ci et en justifier au Bailleur. Le Preneur déposera les ordures à l'endroit à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance, telle que visée au descriptif technique communiqué au Preneur, ou toute autre charge qui serait notifiée par le Bailleur en cours de Bail, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

10.5 Plaques et enseignes

Aucun store, totem, écriteau, aucune plaque, enseigne, signalétique (lumineuses ou non), antenne ou installation quelconque, affectant l'aspect extérieur des Locaux Loués ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur, et à ses frais exclusifs, toute autre autorisation qui serait requise.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements, ou de leur remplacement.

Le Preneur devra supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

S'agissant des enseignes, le Bailleur pourra imposer au Preneur, dans son autorisation, le cas échéant, un format correspondant à celui des autres occupants du site.

10.6 Emplacements de stationnement – voiries – aires de manœuvres

Le Preneur s'engage à :

- occuper uniquement les emplacements mis, le cas échéant, à sa disposition aux termes du Bail, sans empiéter sur les emplacements voisins et en prenant toutes précautions utiles pour ne pas gêner les occupants des autres emplacements ;
- n'y stocker aucun carburant (notamment essence, gaz, gazole) sauf celui contenu dans le réservoir du véhicule ;
- prendre toutes précautions pour éviter les taches d'huile, graisse, cambouis ou autres et, le cas échéant, les faire enlever de manière à ce que le sol reste aussi net que possible ;
- entretenir toutes installations et équipements permettant l'accès aux emplacements de stationnement (notamment portail, grille de protection, système de fermeture, etc.) ;
- respecter, s'il y a lieu, la signalisation mise en place dans l'enceinte du site et y réglementant la circulation ; de façon générale, se conformer à tous les usages et règlements de police, notamment en n'embarrassant pas les voies de circulation ;
- n'exécuter dans l'enceinte du site aucune réparation ou intervention quelconque sur un véhicule (notamment lavage, peinture, vidange, etc.) en dehors des emplacements éventuellement prévus à cet effet. Dans ce cas, le Preneur devra prendre toutes les mesures utiles et nécessaires pour s'assurer du respect des réglementations en vigueur (environnement, droit du travail, urbanisme, sécurité, etc.) ;
- ne pas stocker de palettes ou marchandises sur les emplacements de stationnement ;
- utiliser les niveleurs de quais dans le respect de leurs caractéristiques techniques, et ne pas leur faire supporter, même temporairement ou d'une façon intermittente, une charge supérieure à leur charge maximale admissible, à peine d'être responsable de tous désordres ou accidents dont le Preneur devra réparation sans préjudice des dommages et intérêts éventuels ;
- et plus généralement à respecter les consignes d'utilisation particulières qui pourraient lui être données par le Bailleur ou ses préposés ;

En outre le Preneur s'engage à ne formuler aucune réclamation, ni exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur ou de ses préposés ou mandataires qui, de convention expresse entre les Parties, n'assurent pas la surveillance des parkings ni celle des véhicules qui y stationnent, pour tous dommages ou préjudices causés au Preneur, aux véhicules ainsi qu'à leurs contenus ; la présente clause s'applique notamment en cas de vol des véhicules et leurs contenus, ou en cas de détérioration qu'elle qu'en soit la cause, notamment par suite d'inondations ou d'infiltrations et même en cas d'arrêt prolongé ou de mauvais fonctionnement des installations et équipements liés aux emplacements de stationnement.

Le Preneur collectera et restituera à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès ou d'utilisation des bornes électriques, le cas échéant, qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de bail.

10.7 Stipulations diverses

Aucun salarié n'est rattaché aux Locaux Loués. Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de tout salarié qu'il rattacherait aux Locaux Loués et à supporter toutes les conséquences financières directes ou indirectes en résultant, le cas échéant, pour le Bailleur.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge... Dans de telles hypothèses, de même qu'en cas de fonctionnement intempestif (y compris des réseaux d'extincteurs automatiques) le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou tout mandataire du Bailleur (en ce compris ses assureurs) en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant entreposés par suite de fuite, d'infiltration, d'humidité ou autre circonstance.

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués devra être notifié au Bailleur dans un délai d'un mois à compter de son inscription.

11. SOUS-LOCATION

Le Preneur ne peut, sauf autorisation expresse écrite préalable du Bailleur, ni sous-louer, ni donner en location-gérance, ni domicilier, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués.

L'autorisation éventuelle de sous-location ne pourra être accordée par le Bailleur qu'à la condition que le sous-locataire réponde strictement aux exigences énoncées dans le Bail.

En toutes hypothèses, le Preneur sera garant du respect par le sous-locataire de toutes les clauses et conditions du Bail.

D'une façon générale, tout manquement par le sous-locataire au respect des stipulations du Bail permettra au Bailleur de faire application de la clause résolutoire prévue à l'Article 18 du Bail.

L'autorisation éventuelle d'une sous-location expresse et écrite ne portera pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Bail et n'emportera pas novation aux stipulations du Bail.

La sous-location autorisée devra à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire – et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur – une renonciation à ses propres recours dans des conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "*Assurances*".

Toute sous-location sera, en tout état de cause, soumise aux conditions suivantes :

- La sous-location sera consentie aux mêmes conditions financières que le Bail.
- Le Preneur devra adresser chaque année au mois de janvier au Bailleur, un état des sous-locations précisant la dénomination sociale et l'activité de chaque sous-locataire et sa localisation dans les Locaux Loués le cas échéant.

- Il ne sera jamais créé de lien de droit direct entre le Bailleur et la société sous-locataire. Le Preneur sera garant, à l'égard du Bailleur, de toutes réclamations qui pourraient être formulées par la société sous-locataire à l'encontre du Bailleur, nonobstant l'absence de lien de droit entre le Bailleur et le sous-locataire.
- La sous-location devra comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s)/sous-occupant(s) à toute action et tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.
- La durée de sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du Bail principal. Au cas où le Bail principal viendrait à cesser à quelque date et pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra obtenir le départ pour la même date de la société sous-locataire et ce, à ses diligences et frais exclusifs.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son ou ses sous-locataire(s) pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au(x) sous-locataire(s).
- Il ne pourra être apposé de plaque au nom de la société sous-locataire sans autorisation écrite préalable du Bailleur.
- Le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations et plus généralement tout droit d'occupation à titre gratuit ou onéreux à un tiers.
- Le sous-locataire ne pourra pas réaliser de travaux dans les Locaux Loués.
- Lorsque la sous-location est consentie au bénéfice d'une société du Groupe du Preneur, la sous-location prendra fin de plein droit si le sous-locataire ne fait plus partie du Groupe du Preneur.
- Tout acte de sous-location devra reproduire intégralement les termes du présent article, qui s'imposera au sous-locataire, lequel sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail. Un exemplaire original du contrat sera remis ou adressé au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de l'acte de sous-location.

Les travaux d'aménagement et de remise en état de la partie sous-louée des Locaux, de quelque nature que ce soit, sont à la charge exclusive du Preneur.

12. CESSION – DROIT DE PREFERENCE – CHANGEMENT DE CONTROLE

12.1 Cession

Le Preneur ne pourra, sauf autorisation expresse écrite préalable du Bailleur, céder tout ou partie de son droit au Bail.

Le Preneur pourra néanmoins céder son droit au Bail, en totalité uniquement, à l'acquéreur de son fonds de commerce sous réserve de l'obtention de l'agrément du Bailleur qui ne pourra être refusé que pour des motifs liés à la solvabilité et à la santé financière du cessionnaire.

Dans tous les cas de cession autorisée, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous autres cessionnaires successifs pour le paiement des Loyers, indemnités d'occupation, intérêts et charges dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir et l'exécution des

conditions du Bail, pendant la durée du Bail sans que cette liste soit limitative, et, le cas échéant, de son renouvellement de telle sorte que la garantie ait une durée au moins égale à 3 ans à compter de la cession, sans pouvoir opposer ni bénéfice de division ni bénéfice de discussion. Il en sera de même pour tout cessionnaire.

Par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, les Parties conviennent que le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation, notamment dans l'hypothèse où les délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au cessionnaire en tant que débiteur principal, et sans que le Bailleur ne soit tenu, en cas de défaut de paiement du cessionnaire, d'en informer le cédant ou les cédants successifs.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à vérifier, sous sa seule responsabilité, que le cessionnaire répond strictement aux exigences énoncées dans le Bail.

Enfin, 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.

Le projet de cession du Bail sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée un (1) mois avant la date de réalisation prévue.

Le Preneur, et chaque preneur successif, s'oblige par ailleurs à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement de solidarité du cessionnaire/de chaque cessionnaire vis-à-vis du Bailleur pour toutes les dettes du/des cédants relatives au Bail et existantes à la date de cession dudit Bail.

Le Bailleur doit être appelé à concourir à l'acte de cession.

Toute cession, pour être valable, devra:

- prévoir qu'un état des lieux d'entrée sera établi en trois (3) exemplaires au jour de la livraison des Locaux Loués au cessionnaire, en présence du Preneur cédant et du Bailleur dûment appelé au moins quinze (15) jours à l'avance, amiablement et contradictoirement entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire. A défaut, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire.
- Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la prise de possession des lieux par le Preneur faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur/cessionnaire.

Une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être signifiée conformément à l'article 1324 du Code civil au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Au cas où une sous-location ou une cession serait autorisée, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les droits et taxes dus au titre de cette sous-location ou cession (y compris le cas les droits d'enregistrement dus au titre de l'article 725 du Code général des impôts), ainsi que de toutes les potentielles réclamations de l'Administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

12.2 Droit de préférence

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur potentiel, l'ensemble des informations pertinentes relatives à la solvabilité et à la surface financière de l'acquéreur potentiel, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation éventuelle de la cession qui ne pourra intervenir que quarante-cinq (45) jours après réception de cette notification.

Dans les trente (30) jours calendaires de cette notification, le Bailleur aura la faculté d'informer le Preneur dans les mêmes formes, à égalité de conditions avec l'acquéreur potentiel, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il souhaiterait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée à la date prévue, laquelle ne devant pas être inférieure à quarante-cinq (45) jours calendaires de la notification au Bailleur sans que le non-respect de ce délai puisse être invoqué par le cessionnaire préempté pour contester la validité de la préemption intervenue.

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

Les conditions d'exercice du droit de préférence mentionnées ci-dessus, s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités, y compris les aliénations, scissions, cessions par apport et/ou fusion.

En cas d'adjudication, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne :

- le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence,
- les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

12.3 Changement de contrôle

Le Preneur s'engage à informer dans les meilleurs délais le Bailleur en cas de de transfert (cession, apport, etc) de plus de 30 % des actions ou des parts sociales du Preneur, ou en cas de changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce de toute société contrôlant directement ou indirectement le Preneur.

13. ASSURANCES

13.1 Assurances souscrites par le Bailleur ou pour son compte

- (a) Assurance des biens

Le Bailleur et/ou l'Entité de Gestion, le cas échéant, a souscrit des contrats d'assurance garantissant les Locaux Loués, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosion, foudre, fumées,
- Chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules terrestres,
- Tous évènements naturels habituellement assurables, et notamment tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, poids de la neige,
- Dégâts des eaux y compris par fuites accidentelles des sprinklers,
- Bris des glaces,
- Vol, tentative de vol,
- Vandalisme, grève, émeute, mouvement populaire, sabotage, attentat, terrorisme, risque sanitaire.

Cette assurance s'étend aux pertes financières (en ce compris pertes de loyers) qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

Ces couvertures seront souscrites :

- en valeur de reconstruction à neuf vétusté déduite pour les risques pour lesquels cette garantie est traditionnellement prévue ;
- pour des valeurs suffisantes et généralement admises pour les autres risques.

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie " Recours des Voisins et des Tiers " suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu du fait des biens assurés.

(b) Assurance de responsabilité

Le Bailleur, et/ou l'Entité de Gestion le cas échéant, a/ont souscrit un/des contrat(s) d'assurance garantissant 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 (Responsabilité Civile).

(c) Assurances souscrites en cas de travaux ou de construction nouvelle

Le Bailleur, et/ou l'Entité de Gestion le cas échéant, a/ont souscrit, souscrira/souscriront ou fera/feront souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- une police " Responsabilité Civile ", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par l'article L. 242-1 du Code des assurances, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ;
- s'il(s) l'estime(nt) ou l'a/ont estimé(s) nécessaire, une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

13.2 Assurances souscrites par le Preneur

(a) Assurances souscrites au titre des travaux

Au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant le démarrage des travaux, le Preneur devra justifier de toutes les assurances nécessaires au titre des travaux à effectuer et des risques liés à sa prise de possession.

Le Bailleur fait obligation au Preneur de souscrire pour la réalisation de tous travaux une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et pour celui de ses entreprises, comportant notamment les garanties suivantes :

- garantie des dommages matériels pendant la période de travaux, pour un montant au moins égal à la valeur des travaux entrepris, honoraires inclus, par sinistre ;
- garantie des dommages aux existants pour un montant au moins égal 20 % du coût des travaux ;
- garantie de la responsabilité civile du Preneur et de ses entreprises ;
- garantie "maintenance" d'au moins un an à compter de la réception des travaux, pour un montant au moins égal à la valeur des travaux entrepris, honoraires inclus.

Dans l'hypothèse où les travaux envisagés par le Preneur relèvent de l'obligation d'assurance de l'article L. 242-1 du Code des assurances, il devra également souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage, comportant notamment les garanties suivantes :

- garantie des dommages à l'ouvrage pour un montant égal à la valeur des travaux entrepris, honoraires inclus ;
- garanties facultatives des dommages immatériels consécutifs, des dommages aux existants et de bon fonctionnement, pour un montant au moins égal à 20% de la valeur des travaux entrepris, honoraires inclus.

Le Preneur devra justifier de la souscription de ces assurances auprès du Bailleur préalablement à la date de commencement de ses travaux.

(b) Assurances souscrites en cours d'exploitation

Le Preneur devra se faire assurer auprès d'un assureur notoirement solvable pour des montants suffisants, et, notamment pour les risques suivants :

- Dommages à ses aménagements, immeubles par nature ou par destination, son mobilier, son matériel et de manière général de tous les biens dans lesquels il a un intérêt assurable, résultant notamment :
 - d'incendie et explosion,
 - de dégâts des eaux,
 - de bris de glaces,
 - de vols, etc.

Les garanties afférentes à ces risques devant être souscrites pour la valeur de reconstruction, reconstitution ou de remplacement.

- Garantie de perte d'exploitation pour les risques susvisés.

- Responsabilité civile liée aux véhicules et engins de maintenance, conformément à l'obligation légale en vigueur applicable pour tous les véhicules terrestre à moteur;
- Recours des voisins et des tiers à concurrence ;
- Responsabilité civile liée à son exploitation et à son activité, soit tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Le Preneur pourra s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques.

- Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation du contrat d'assurance ne pourra produire effet qu'un mois après la notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.
- Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, les autres locataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu, tout à la fois, de rembourser au Bailleur le montant de la surprime payée par lui, et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.
- Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur annuellement au moyen d'une attestation émanant de la compagnie d'assurance.

13.3 Renonciation réciproque à recours

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur, et/ou l'Entité de Gestion le cas échéant, et leurs assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir, compte tenu notamment de la situation des Locaux Loués, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

13.4 Obligation de transmission et de remise de documents

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur au plus tard à la date de signature du Bail, une attestation d'assurance et de paiement de la prime établie par son assureur, justifiant de la souscription des garanties prévues au présent article et de la renonciation à recours correspondante.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à remettre les mêmes documents au Bailleur dans les quinze (15) jours du début de chaque année civile. A défaut de respecter les obligations susvisées, le Preneur se verra infliger automatiquement et de plein droit, passé le délai de sept (7) jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse, une pénalité de cinquante (50) euros par jour de retard.

14. ACCES AUX LOCAUX LOUÉS

Le Preneur s'engage à réserver au Bailleur, ainsi qu'aux personnes le représentant, le droit d'entrer dans les Locaux Loués pendant les heures d'ouverture, afin de vérifier le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux Loués, de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires ou encore, avec un préavis de quarante-

huit (48) heures, de les faire visiter (notamment en cas de commercialisation des Locaux Loués).

Le Preneur autorise le Bailleur, ainsi que les personnes le représentant à pénétrer dans les Locaux Loués à tout moment et par tout moyen en cas d'urgence.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou d'un renouvellement, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur, sous réserve d'en avoir été prévenu au moins un (1) jour ouvré à l'avance, devra les laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour ouvré de la semaine de dix à dix-sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur (lequel ne pourra refuser que pour motif légitime) et laisser apposer un panneau ou écriteau, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance.

15. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Préalablement à la restitution des Locaux Loués, le Preneur devra communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse. Il devra également préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions et impôts à sa charge, notamment la cotisation foncière des entreprises tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son Loyer et de ses accessoires.

15.1 Etat de restitution des Locaux Loués

En cas de départ du Preneur, en cours ou en fin de Bail, ce dernier devra restituer les Locaux Loués en sa configuration initiale (telle que constatée dans l'Etat des Lieux d'Entrée), c'est-à-dire sans les aménagements qu'il a réalisés, en très bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs, étant convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne limite aucunement cette obligation de remise en l'état initial par le Preneur.

Le Preneur devra notamment procéder à l'enlèvement de ses installations spécifiques telles que (la liste ci-après étant purement énonciative et non limitative) racks, câblage informatique et téléphonique, équipement en courant faible, antenne parabolique et autres, enseigne ou plaque et procéder à l'enlèvement des cloisons.

Le Preneur sera également redevable au Bailleur des remises en état des peintures ou revêtements sur mur et/ou faux plafond rendues nécessaires à la suite de l'enlèvement des câblages et/ou goulottes au sein desquelles passent lesdits câblages. Toutefois, le Bailleur pourra, si bon lui semble et sous réserve de l'avoir exprimer, bénéficier par voie d'accession en fin de Bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire, mais aussi, en cas de cession du droit au Bail) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tout ou partie des travaux effectués soit lors de la prise de possession des lieux, soit en cours de Bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux – finition, modification, amélioration ou réparation – pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

En cas de renouvellement du Bail, le Bailleur pourra (i) faire accession des dits travaux ou (ii) reporter son option jusqu'au départ du Preneur. Ainsi, à défaut d'avoir expressément fait accession des travaux lors des renouvellements, le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués dans l'état constaté dans l'Etat des Lieux d'Entrée.

15.2 Pré-Etat des Lieux de sortie

Trois (3) mois au plus et un (1) mois au moins avant le terme du Bail (hors cas de résiliation), il pourra être procédé à un pré-état des lieux de sortie (le "**Pré-Etat des Lieux**"), contradictoire, à l'initiative du Bailleur ou du Preneur.

Ce Pré-Etat des Lieux définira les travaux dus par le Preneur sous réserve des détériorations qui pourraient se révéler soit postérieurement à la rédaction du Pré-Etat des Lieux, soit à l'occasion du déménagement.

15.3 Etat des Lieux de Sortie

Pour constater la bonne exécution de ses obligations au jour de la remise des clés, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, ou en l'absence du Preneur pourtant convoqué, en présence d'un huissier, à l'état des lieux de sortie (l'"**Etat des Lieux de Sortie**") dont le coût sera partagé à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, et ce, qu'un Pré-Etat des Lieux ait été effectué ou non.

Seul l'Etat des Lieux de Sortie permettra de déterminer l'assiette des travaux restant dus par le Preneur.

S'il a été réalisé un Pré-Etat des Lieux, l'Etat des Lieux de Sortie constatera l'exécution par le Preneur des travaux prévus lors dudit Pré-Etat des Lieux, leur non-exécution, ou encore l'augmentation de l'assiette des travaux dus ou la nécessité de nouveaux travaux consécutifs au déménagement du Preneur.

15.4 Réalisation des travaux de remise en état postérieurement à la restitution des Locaux Loués

S'il résulte de l'Etat des Lieux de Sortie des travaux à la charge du Preneur, le Bailleur fera établir des devis établis par deux (2) entreprises de son choix. A prestations équivalentes, le montant du devis le moins élevé sera facturé au Preneur.

15.5 Indemnité journalière

Dans l'hypothèse où des travaux seraient nécessaires au vu de l'Etat des Lieux de Sortie, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière égale à deux (2) fois le montant journalier du dernier Loyer en cours, charges comprises, la TVA étant facturée en sus pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date de restitution des Locaux Loués.

15.6 Nature de l'obligation de restitution du Preneur

L'ensemble des stipulations de l'Article 15 constitue une obligation du Preneur destinée à compenser l'usure résultant de l'usage, même normal des Locaux Loués, afin que le Loyer perçu par le Bailleur soit net de toute charge y compris entretien et réparation.

Ainsi, l'obligation de prendre en charge le coût des remises en état s'impose au Preneur :

- quelle que soit l'étendue des travaux réalisés par le Bailleur à la suite de la restitution des Locaux Loués par le Preneur tels qu'ils résultent de l'état des lieux de sortie ;
- quand bien même le Bailleur ne réaliserait pas immédiatement les travaux ou relouerait les Locaux Loués en l'état sans y effectuer de travaux.

16. INTERETS DE RETARD – FRAIS – INDEMNITE

A défaut de paiement d'une somme exigible (Loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, compléments au dépôt de garantie, honoraires, etc.) à sa date d'échéance, le Bailleur percevra de plein droit, sans mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature des présentes, un intérêt de retard calculé *prorata temporis* au taux de l'EURIBOR (EURO Interbank Offered Rate, tel que calculé au jour le jour sous la supervision du Réseau Européen des Banques Centrales) trois (3) mois, majoré de cinq cents (500) points de base (soit 5,00 %) l'an, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'Article 18 ou d'exercer d'autres actions.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux de l'EURIBOR viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

- soit le taux qui interviendra en remplacement,
- soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l'« Association française de Banques » ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,
- soit, à défaut, tout autre indice fixé par un expert désigné par les Parties ou judiciairement, tous les frais en découlant étant, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

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, porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

Il est ici rappelé que toute somme due au Bailleur est portable à son domicile à sa date d'exigibilité même en l'absence d'avis d'échéance.

Le Preneur sera en outre redevable au Bailleur de tous les frais de précontentieux/contentieux (incluant les honoraires d'avocat et frais d'huissier) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du Bail ou du manquement à toute autre obligation visée au Bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts (dûment déterminés par l'autorité judiciaire compétente) que le Bailleur pourra réclamer au Preneur.

En outre, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

17. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 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 ;
- indemnités de toutes natures (hors indemnité d'occupation) ;
- intérêts ;
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- créances de loyers ou indemnités d'occupation ;
- honoraires dus ; et

- provisions sur charges.

A l'intérieur de ces postes, priorité d'affectation sera faite au profit de sommes n'ayant pas fait l'objet d'un recouvrement contentieux et ce toujours en respectant l'ordre des postes ci-dessus.

18. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail et des pièces annexes (dont, notamment, selon ce qui est stipulé au Bail, la remise d'un dépôt de garantie, d'une garantie bancaire), ou d'une loi ou règlement, ou de payer exactement à son échéance une quelconque somme due en vertu des présentes (Loyer et accessoires, complément de dépôt de garantie, rappels de Loyer, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts, les honoraires/frais d'avocat ou d'huissier de justice visés à l'Article 16...) ou d'une décision judiciaire s'y rapportant (fixation judiciaire du Loyer, complément de dépôt de garantie, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts...), ou encore en cas d'occupation non autorisée de locaux contigus, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extra judiciaire, contenant déclaration par ledit Bailleur de ce qu'il se réserve le droit d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure ou dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués. En tant que de besoin il renonce à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice de son obligation de payer le Loyer et ses accessoires échus antérieurement à la date de résiliation, le Preneur devra au Bailleur de plein droit, à titre d'indemnité forfaitaire conventionnellement irréductible :

- le dépôt de garantie, nonobstant le paiement du Loyer, ou le montant,
- une indemnité d'occupation (pour toute occupation du Preneur ou de son fait), égale à 1% du Loyer annuel (TVA en sus) et de ses accessoires, par jour calendaire pour la période écoulée entre la résiliation et la remise des lieux à disposition du Bailleur,
- le coût des travaux nécessaires à la remise des lieux en parfait état comme prévu à l'Article 15, en ce compris l'indemnisation journalière du temps nécessaire à la réalisation des travaux,
- une indemnité compensatrice du préjudice résultant de l'absence de locataire évaluée à un (1) an de Loyer (TVA en sus) avec ses accessoires, et
- tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice, exposés par le Bailleur.

Il est précisé que l'ensemble des sommes visées ci-dessus portera intérêts conformément à la clause d'indemnité et d'intérêts visée à l'Article 16.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du Bail, le Bailleur aura la faculté, trente (30) jours après la réception ou la signification d'une simple notification faite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire, resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de Loyer et ce, indépendamment de tous dommages-intérêts et, si bon semble au Bailleur, de la mise en jeu de la clause résolutoire susvisée.

En cas d'urgence ou pour des manquements du Preneur relatif à la sécurité des personnes ou solidité de l'Immeuble, le Bailleur pourra intervenir selon tout délai approprié, sans respecter le délai de trente (30) jours stipulé ci-dessus. Le Preneur sera informé immédiatement de toute intervention envisagée à ce titre.

19. RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT

19.1 Renouvellement du Bail

(a) Loyer et conditions du bail renouvelé

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement(s), et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce :

- les Parties conviennent d'écarter/de renoncer à l'application du mécanisme de lissage du loyer prévu au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce ;
- le Loyer du Bail renouvelé sera fixé à la plus haute des deux valeurs suivantes :
- à valeur locative de marché telle que définie au paragraphe (b) ci-après (la "**Valeur Locative de Marché**") ; ou s'il est plus élevé
- le Loyer en vigueur au terme du Bail venant à expiration, après mise en œuvre de la clause d'indexation visée à l'Article 5.3.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues dans le cadre du Bail renouvelé.

(b) Définition de la Valeur Locative de Marché

La Valeur Locative de Marché sera, dans tous les cas, calculée 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 1^{ère} location, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- et ce, au cours des trente-six (36) mois précédant le renouvellement,
- pour des biens immobiliers présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectifs, 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, 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 de loyer ne seront pas pris en compte.

Pour le calcul de la Valeur Locative de Marché, l'ensemble des surfaces louées, y compris les locaux accessoires, sera réputé à usage d'entrepôt de première qualité et aucune pondération ne sera appliquée.

Tout embellissement de même que tous aménagements, travaux, modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la Valeur Locative de Marché à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse aux dispositions du Code de commerce et notamment les articles L.145-6 et R.145-8 ou de tout texte qui leur 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.

(c) Détermination de la Valeur Locative de Marché

La Valeur Locative de Marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon les dispositions 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 d'un commun accord entre les Parties parmi la liste des membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), étant précisé que l'expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les vingt-quatre (24) mois précédant 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, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Commerce du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé qui désignera tel expert qui lui plaira.

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 n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail, ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions ci-après.

En cas d'invalidité du mécanisme décrit aux paragraphes ci-avant, alors le loyer en renouvellement sera en tout état de cause fixé, de convention expresse entre les Parties, au montant du dernier loyer facial en vigueur (hors application de quelque allègement de Loyer que ce soit) au terme du Bail venant à expiration, après mise en œuvre de la clause d'indexation visée à l'Article 5.3.

(d) Droit d'option

Les Parties devront, au plus tard dans le mois suivant la signification de la décision de l'expert prévue au paragraphe (c) du présent Article, 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, à tout moment et au plus tard dans ce délai d'un (1) mois, 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 9 mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause et ce, par dérogation à l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce.

En conséquence, le Preneur ne pourra libérer les Locaux Loués qu'à l'expiration du délai de 9 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 double du dernier loyer indexé. 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 mois avant la date du départ souhaité par le Bailleur.

- si dans ce délai d'un mois, 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 seront évaluées conformément aux stipulations du Code de commerce et les conditions du départ du Preneur seront déterminées dans les conditions de l'Article 19.2.

19.2 Refus de renouvellement du Bail

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 16, à compter de ce versement et jusqu'à la complète libération des Locaux Loués, laquelle devra intervenir au plus tard dans le délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours suivant ledit versement, les intérêts étant payables à la libération des Locaux Loués.

L'indemnité d'éviction lorsqu'elle est due : 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 Loués et statuant en Référé par une décision non susceptible de tout recours.

Le présent Article n'affecte pas la faculté pour le Bailleur d'exercer son droit de repentir, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un 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 19.1 ci-dessus.

De même, le Preneur pourra renoncer à son droit au maintien dans les lieux sans perte du droit à l'indemnité.

Néanmoins, le Preneur devra informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard un (1) mois 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 ;

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

Le Bailleur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée pour exercer son droit de repentir par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur.

Le silence du Bailleur au terme des vingt (20) jours ouvrés de la réception de la lettre recommandée susvisée vaudra renonciation de celui-ci à se prévaloir de son droit de repentir.

20. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

20.1 Destruction totale des Locaux Loués

Si, à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués viennent à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

20.2 Destruction partielle des Locaux Loués

Si, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, une partie des Locaux Loués vient à être détruite ou rendue inutilisable, le Bailleur aura le choix :

- soit de résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre,
- soit de poursuivre le Bail. Si le Bailleur s'engage à reconstruire la partie des Locaux Loués détruite ou rendue inutilisable dans un délai maximum de 18 mois, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et le plein Loyer sera de nouveau dû par le Preneur à compter de la restitution de ladite partie des Locaux Loués.

21. ENVIRONNEMENT

21.1 Etat de risques et pollutions (ERP)

L'article L.125-5 I du Code de l'environnement prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ou des zones à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Un état des risques est joint en ANNEXE 6.

Enfin, en application de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 délimitant les zones à potentiel radon du territoire français par commune, le Bailleur informe le Preneur que l'Immeuble ne se situe pas dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

21.2 Sinistres

Le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

21.3 Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur a fait établir un diagnostic de performance énergétique portant sur les Locaux Loués conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont la durée de validité initiale est expirée et qui est en cours de renouvellement à la date des présentes. Il est joint en **ANNEXE 7**. Le Bailleur s'engage à fournir le diagnostic de performance énergétique mis à jour dès réception, ce que le Preneur déclare accepter en connaissance de cause.

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L. 271-4, II (*in fine*) du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

21.4 Informations relatives à l'amiante

Le Bailleur informe le Preneur que conformément à l'article R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, l'obligation de réaliser un dossier technique amiante ne s'applique qu'aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Les Locaux Loués ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, les Parties reconnaissent et acceptent qu'aucun diagnostic technique amiante ne sera réalisé pour les Locaux Loués.

21.5 Secteurs d'Information sur les Sols – Consultation de bases de données environnementales

Le Bailleur informe le Preneur qu'à la date des présentes, le terrain d'assiette des Locaux Loués /de l'Immeuble n'est pas situé en Secteur d'Information sur les Sols mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'Environnement.

Ceci posé, les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services : <http://basias.brgm.fr>).

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) (<http://basol.developpement-durable.gouv.fr>).

3°) L'inspection des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (<http://installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr>).

Une copie des fiches issues de la consultation des bases de données BASIAS, BASOL et de l'inspection des installations classées figure en **ANNEXE 9**.

21.6 Protection de l'environnement contre la pollution

21.6.1 Responsabilités et recours

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements actuels et futurs afin de préserver les Locaux Loués et l'ensemble du site, à tout moment, de toute forme de pollution.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements, de l'abstention ou de la négligence du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une contamination, pollution ou

une nuisance (sol, sous-sol, eaux superficielles, nappe phréatique) se révélait, le Preneur en serait tenu responsable sans recours contre le Bailleur. Il devrait alors exécuter/faire exécuter sans délai à ses frais exclusifs tous les travaux et/ou opérations de réhabilitation/remise en état ou de dépollution nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines, de telle façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

A cette fin, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences. Une copie du rapport sera communiquée sans délai par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait engagé des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais.

Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où, par suite d'infraction 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, sauf faute lourde du Bailleur, ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail ; et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non-exploitation des Locaux Loués et/ou en mettant en jeu la clause résolutoire stipulée à l'Article 18. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des Loyers et autres charges et taxes stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes ses clauses et conditions.

21.6.2 En fin de bail

Préalablement à son départ et dans l'hypothèse où le Preneur serait reconnu responsable d'une pollution des lieux loués, le Preneur justifiera au Bailleur, que toutes les sources et conséquences de pollution ont été éliminées. Le Bailleur pourra faire vérifier les déclarations du Preneur par tout expert reconnu de son choix. Si l'expert du Bailleur concluait néanmoins à l'existence d'une pollution dont le Preneur serait responsable, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, dans les conditions stipulées au présent Article 21 sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux et d'expertise seront alors à la charge du Preneur, dans le cas d'un constat de pollution positif.

21.6.3 Suppression de la pollution

Si, à la suite de la découverte d'une pollution dont le Preneur serait reconnu responsable, des négociations devaient être engagées avec les autorités administratives ou des tiers, le Preneur sera en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et l'y associer à la première demande de sa part.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions prévues ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux du Preneur, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

21.7 Annexe Environnementale – réduction des consommations

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui mette en péril le maintien des certifications sur le site.

En application de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, et les textes subséquents notamment les articles L.174-1 à L.174-3 du même code, les Parties doivent convenir de mesures visant à réduire la consommation d'énergie.

Dans ce contexte, les Parties conviennent de se rencontrer, de bonne foi, annuellement, afin de mettre en place lesdites mesures de réduction.

Elles conviennent d'ores et déjà des principes suivants :

- la prise en charge de ces mesures sera établie entre elles selon la répartition des charges prévue au bail, *mutatis mutandis* ;
- le Bailleur pourra collecter auprès du Preneur, si bon lui semble, directement ou via un mandataire, les données de consommation à déclarer sur la plateforme numérique visées à l'article R. 131-41 du code de la construction et de l'habitation, les coûts de collecte et de déclaration étant refacturés au Preneur.

Les Parties sont convenues de joindre une annexe environnementale (**ANNEXE 10**).

22. STIPULATIONS DIVERSES

22.1 Faculté de substitution du Bailleur

Il est expressément convenu que le Bailleur aura la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix ou de leur céder en tout ou partie les droits résultant du Bail.

En cas de cession ou apport des Locaux Loués par le Bailleur à un tiers, ce dernier sera de plein droit substitué dans les droits et obligations du Bailleur et le dépôt de garantie et la garantie autonome à première demande lui seront transférés de plein droit.

Le Bailleur se réserve le droit de diviser le Bail si une partie ou fraction des Locaux Loués venait à être transférée. Le Preneur accepte d'ores et déjà la novation par changement de Bailleur qui en serait la conséquence et les effets qui pourraient s'attacher à cette division.

Le Preneur renonce, en tant que de besoin, à tout droit de préférence, droit de préemption ou droit de première offre applicable, le cas échéant, à la cession des Locaux Loués.

22.2 Sûretés

Le Preneur accepte la mise en place de mécanismes de délégation(s) de Loyer (et s'oblige dès à présent envers l'éventuel délégataire), cession Dailly de Loyers ou autres mécanismes similaires, ainsi que les modifications y afférentes, et accepte de collaborer avec le Bailleur ou son représentant.

22.3 Exécution forcée en nature

Le Preneur accepte que ses engagements aux termes du Bail puissent donner lieu, en cas d'inexécution de sa part, à exécution forcée en nature, quand bien même – par dérogation à l'article 1221 du Code civil – il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution en nature pour lui et son intérêt pour le Bailleur, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires que le Bailleur pourrait solliciter.

22.4 Modifications et tolérances

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.

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

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

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur 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, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

Les Parties renoncent par ailleurs à invoquer les dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil.

Les Parties renoncent également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, et ce pour quelque cause que ce soit et renoncent à invoquer les dispositions de l'article 1228 du Code civil.

La Partie non défaillante conserve toutefois la faculté de solliciter judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

Le Bailleur conservera également la faculté de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-avant stipulée, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

Les Parties sont convenues qu'elles ne pourront invoquer la caducité prévue par l'article 1186 du Code civil qu'en cas de disparition des éléments dont le caractère essentiel est expressément visé dans le Bail. La caducité interviendrait alors pour l'avenir uniquement et sans indemnité de part ni d'autre, six (6) mois après l'envoi par l'une des Parties d'une lettre recommandée avec accusé de réception, notifiant à l'autre Partie la disparition d'un élément essentiel. Le Preneur devra restituer les Locaux Loués à cette date dans les conditions de l'Article 15 ci-dessus.

22.4.1 Documents techniques

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques ou autres en ce inclus ceux repris dans les annexes du présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires, ne sont pas garantis par le Bailleur ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

22.4.2 Indivisibilité du Bail

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée. En cas de co-Preneurs l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

22.4.3 Divisibilité des stipulations

En cas d'inapplicabilité d'une des clauses du Bail, quelle qu'en soit la cause, les stipulations des autres clauses demeureront en vigueur et applicables entre les Parties.

22.4.4 Absence de contrat d'adhésion

Les Parties conviennent que le Bail a été librement négocié et ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1171 du Code civil.

22.4.5 Information préalable des Parties

Compte tenu des négociations préalables intervenues entre les Parties, des échanges d'informations nécessaires et utiles fournies par chaque Partie à l'autre Partie, et nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, les Parties entendent déroger expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

22.4.6 Données personnelles

Chaque Partie s'engage à respecter la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel et notamment à n'utiliser des données à caractère personnel que l'une ou l'autre recueillerait que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à assurer la conformité d'éventuels transferts hors Union européenne, à supprimer ces données dans les délais légaux de prescription, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Chaque Partie s'engage à notifier à l'autre les éventuelles failles de sécurité entraînant un impact sur le traitement de ces données.

Chaque Partie agit vis-à-vis de l'autre responsable de traitement. Les Parties ne sauraient être considérées comme responsables conjoints ni sous-traitantes l'une de l'autre.

Chaque Partie est donc responsable, pour ce qui la concerne, de la bonne application de la réglementation relative au droit des données à caractère personnel.

L'usage des locaux et notamment des parties et services communs (sécurité, vidéosurveillance ...) peut nécessiter la collecte et le traitement de données par des tiers (prestataire de sécurité, prestataire d'accueil, ...). Le Preneur s'engage à transmettre aux prestataires désignés par le Bailleur les données personnelles nécessaires à la réalisation desdites prestations et à informer son personnel sur l'existence desdits traitements conformément à la réglementation en vigueur.

Toute personne dont les données personnelles auraient, dans ce contexte, à être détenues par l'une ou l'autre des Parties, dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, en adressant à la Partie concernée, à l'adresse visée en tête des présentes, une demande en ce sens.

Aucune demande ne sera traitée si elle n'est pas accompagnée photocopie d'une pièce d'identité valable de la personne qui en est l'auteur.

22.4.7 Anti-corruption

Le groupe auquel le Bailleur appartient requière que ces preneurs fassent preuves d'intégrité et de transparence dans la conduite de leurs affaires et se conforment aux pratiques commerciales éthiques. Par conséquent, le Preneur accepte de se conformer à ces exigences.

22.4.8 Frais – Elections de domicile – compétence

Les frais d'enregistrement des présentes, ainsi que les frais qui en seront la suite ou la conséquence (notamment rédaction d'avenants ultérieurs), seront à la charge du Preneur.

Chacune des parties supportera les honoraires de son Conseil relatives à la rédaction des présentes.

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour tous litiges relatifs au Bail relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux juridictions du lieu de situation des Locaux Loués, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, le Bail est signé par elles, par signature électronique effectuée par l'intermédiaire du prestataire DocuSign, telle que décrite au certificat de signature électronique remis à chacune des Parties. Les Parties reconnaissent ainsi que le procédé de signature utilisé par le prestataire DocuSign permet d'assurer l'identité des signataires et garantit l'intégrité du Bail et de ses annexes ; elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du présent Bail et de ses annexes, dont le motif serait lié à l'utilisation de ce procédé.