

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **AGATHE RETAIL FRANCE**, Société Civile Immobilière au capital de 1 920 510 €, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 43 avenue Pierre Mendès France, identifiée au répertoire Siren sous le numéro 487 633 588 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par la société **AEW**, Société par Actions Simplifiée au capital de 828.510,00 € dont le siège social est sis à Paris (75013) – 43 avenue Pierre Mendès France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » - non habilitée à recevoir des fonds, effets ou valeurs pour les opérations visées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1 de la loi du 2 janvier 1970 - et « Gestion immobilière », numéro CPI 7501 2017 000 020 564 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France, ayant pour garant La Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions demeurant 59 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris.

Représentée par Madame **Sonia NUNES**, dûment habilitée aux fins des présentes

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

**ET :**

La société **Madame Virtuelle**, Société par Actions Simplifiée au capital de 200.000,00 €, dont le siège social est sis à Paris (75013) – 14 rue Ernest et Henri Rousselle, identifiée au Répertoire Siren sous le numéro 950 788 984 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris,

Représentée par son Gérant (Président), **Monsieur Pierru Arnaud Alain Fernand**, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après désignée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** »

## SOMMAIRE

### EXPOSE PREALABLE

#### TERMINOLOGIE

#### DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### GESTION

#### NATURE DU CONTRAT

#### NEGOCIATIONS-COMMERCIALITE

#### CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)

### PARTIE I

#### I.1. Désignation des Locaux

#### I.2. Date d'effet du Bail

#### I.3. Destination

#### I.4. Enseigne

#### I.5. Loyer

#### I.6. Indice de référence

#### I.7. Date d'entrée en vigueur du loyer

#### I.8. Dépôt de garantie

#### I.9. Frais de rédaction du Bail

#### I.10. Autres conditions particulières

### PARTIE II

#### ARTICLE 1 – DESIGNATION – SURFACE

#### ARTICLE 2 – DUREE

#### ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

##### 3.1. Etat des locaux

##### 3.2. Etat des lieux

##### 3.3. Absence du Preneur à la livraison

#### ARTICLE 4 – DESTINATION – ENSEIGNE – NON EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

##### 4.1. Destination

##### 4.2. Enseigne

##### 4.3. Non-exclusivité

##### 4.4. Non-concurrence

#### ARTICLE 5 – LOYER

##### 5.1. Loyer de base

##### 5.2. Indexation

##### 5.3. Loyer variable additionnel

##### 5.4. Chiffre d'affaires

##### 5.5 Loyer de renouvellement

##### 5.6 Paiement du Loyer

#### ARTICLE 6 – GARANTIES

##### 6.1. Dépôt de garantie

##### 6.2. Garantie à première demande

#### ARTICLE 7 – CHARGES

##### 7.1. Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

##### 7.2. Consommations et charges, cotisations et impôts afférents aux Locaux

### **7.3. Honoraires de gestion**

#### **ARTICLE 8 – TRAVAUX**

- 8.1. Travaux du Bailleur**
- 8.2. Travaux du Preneur**

#### **ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION – MISES EN CONFORMITE**

- 9.1. Entretien et réparation des Locaux**
- 9.2. Mises en conformité des Locaux**

#### **ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION**

#### **ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS**

#### **ARTICLE 12 – CESSION – DROIT DE DROIT DE PREFERENCE- SOUS LOCATION- LOCATION-GERANCE – DOMICILIATION - NANTISSEMENT**

- 12.1. Cession**
- 12.2. Droit de préemption urbain – Droit de préférence du Bailleur**
- 12.3. Droit de préférence du Preneur**
- 12.4. Sous-Location – Location-Gérance – Domiciliation - Nantissement**

#### **ARTICLE 13 – PROMOTION COMMERCIALE COLLECTIVE DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES**

- 13.1. Association des commerçants ou GIE**
- 13.2. Fonds Marketing**

#### **ARTICLE 14 – ESTHETIQUE-ENSEIGNE-DENOMINATION DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES**

#### **ARTICLE 15 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITE DES LOCAUX**

- 15.1. Surveillance des Locaux**
- 15.2. Visite des Locaux**

#### **ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LOCAUX**

#### **ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATIONS A RECOURS**

#### **ARTICLE 18 – ASSURANCES**

- 18.1. Assurances du Bailleur**
- 18.2. Assurances du Preneur**
- 18.3. Renonciations réciproques à recours**
- 18.4. Déclaration des sinistres**

#### **ARTICLE 19 – DESTRUCTION MATERIELLE DES LOCAUX**

#### **ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

#### **ARTICLE 21 – SANCTIONS**

- 21.1. Exécution par le Bailleur**
- 21.2. Intérêts et pénalités de retard**
- 21.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail**
- 21.4. Frais**

#### **ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE**

- 22.1. Diagnostic technique amiante**
- 22.2. Installations classées**
- 22.3. Etat des risques, pollution des sols et sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles**
- 22.4. Diagnostic de Performance Energétique**
- 22.5. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement**
- 22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret tertiaire**

**ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITÉ DU PRENEUR ET DU BAILLEUR – RENONCIATIONS**

**23.1. Tolérances**

**23.2. Indivisibilité**

**23.3. Personnalité du Preneur**

**23.4. Personnalité du Bailleure**

**23.5. Renonciations**

**ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS**

**ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES**

**ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

**ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE**

**EXPOSE PREALABLE**

**1. TERMINOLOGIE**

Dans le corps du bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

**Annexe(s)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le présent bail,

**Article(s)** : désigne tout article des présentes,

**Bail** : désigne le présent bail tel que défini au 4 du préambule.

**Bailleure** : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

**Parc d'Activités Commerciales/Parc** : désigne le Parc d'Activités Commerciales,

**CPTAE** : désigne le cahier des prescriptions techniques, architecturales et environnementales,

**Ensemble Immobilier** : désigne l'ensemble immobilier dans lequel le Parc est intégré,

**PARTIE(S)** : désigne les Parties I, II et/ou III,

**Gestionnaire** : Désigne le mandataire du Bailleure, ou des propriétaires du Parc, chargé de la gestion du Parc,

**Locaux** : désigne les locaux objets du Bail,

**Preneur** : désigne le titulaire du Bail,

**Parties Communes** : désigne les parties communes et/ou à usage commun du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, telles que définies à l'Article 7.1.1,

**Règlement Intérieur** : désigne le règlement intérieur du Parc d'Activités Commerciales,

**Surface Exploitée** : désigne la surface contractuelle visée au I.1.1 et définie à 1.2 en application des dispositions de l'Article L 145-40-2 du Code de commerce.

## **2. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILER**

### **2.1**

Les Locaux, objet du présent Bail, dépendent d'un Ensemble Immobilier situé sur la commune de BRETIGNY SUR ORGE (Essonne), Chemin de la Norville, 52 avenue de la Commune de Paris (91220), dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Maison Neuve.

L'Ensemble Immobilier d'une surface totale de 3.613 m<sup>2</sup> comprend trois établissements isolés entre eux et dénommés unités 1, 2 et 3, savoir :

- UNITE 1 comportant 1.400 m<sup>2</sup> de surface de vente, une réserve de 96 m<sup>2</sup> et une mezzanine de 31 m<sup>2</sup>
- UNITE 2 comportant une surface de vente de 350 m<sup>2</sup> et une réserve de 45 m<sup>2</sup>
- UNITE 3 comportant une surface de vente de 1.350 m<sup>2</sup>, une réserve de 254 m<sup>2</sup> et une mezzanine de 87 m<sup>2</sup>

L'Ensemble Immobilier comprend également des voiries, aires d'accès, espaces verts et 183 Emplacements de stationnement en surface.

Pour la réalisation de cet Ensemble Immobilier, l'ensemble des autorisations administratives nécessaires ont été obtenues et sont à ce jour définitives.

### **2.2.**

L'Ensemble immobilier est actuellement détenu par le Bailleur en pleine propriété.

Ledit Ensemble Immobilier pourra être régi ultérieurement par toute autre organisation juridique : copropriété, association syndicale libre (ASL) et/ou association foncière libre (AFUL).

Les indications qui précèdent ne concernent que les caractéristiques générales du Parc d'Activités Commerciales à la date de signature du Bail. Le Preneur déclare et reconnaît qu'il est averti que le programme général du Parc et son environnement n'ont pas un caractère contractuel.

## **3. GESTION**

Le Bailleur se réserve la possibilité de déléguer la gestion des locaux du Parc et sa direction à tout mandataire de son choix, ci-après dénommée « le Gestionnaire ».

## **4. NATURE DU CONTRAT**

Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail et ses Annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation des Locaux.

## **5. NEGOCIATIONS – COMMERCIALITE**

**5.1.** Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui lui paraissaient déterminantes de son

consentement et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. Le Bail constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux.

**5.2.** Le Preneur reconnaît qu'il a pour sa part apprécié le cas échéant avec ses Conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans les Locaux, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer de base a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires qu'y développera le Preneur.

Le loyer variable additionnel correspond au pourcentage habituellement pratiqué pour l'activité visée à la destination contractuelle. Il ne se déclenchera que s'il aboutit à un montant supérieur au montant du loyer de base contractuel.

Comme toute zone commerciale, le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier est soumis aux aléas économiques et à l'évolution des technologies et des habitudes des consommateurs.

Les commerçants qui composent le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier constituent sa commercialité, ce qui impose le respect de règles de vie commune, qui sont reprises dans le Règlement Intérieur joint en **Annexe 3**.

Le Bailleur est le garant du respect de ces règles, dans l'intérêt de tous. Il s'engage par ailleurs à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les locaux du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, sauf vacance stratégique temporaire pour restructuration, mais il ne peut en aucun cas fournir ou garantir aux exploitants du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier une quelconque commercialité, un taux d'occupation donné ou un quelconque chiffre d'affaires.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions et/ou modifications technologiques, de l'économie nationale ou internationale, de la zone d'implantation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur.

Chaque Partie assume le risque de tout changement de circonstances, imprévisible à la date de signature des présentes, même rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour elle, et renonce aux dispositions de l'article 1195 du Code civil, si par impossible il était jugé applicable au bail commercial.

## **LE PRESENT PREAMBULE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES STIPULATIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES.**

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : PARTIE I

Deuxième Partie : PARTIE II

En cas de contradiction, les stipulations de la PARTIE I prévaudront sur celles de la PARTIE II. Au sens des présentes, une stipulation figurant dans la PARTIE II mais non reprise dans la PARTIE I n'est pas réputée contredite par les stipulations de la PARTIE I.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

### **1.Exposé des conditions suspensives**

Le Bailleur donne à bail par les présentes, au Preneur qui accepte, le local désigné ci-après à l'article I.1 de la Partie I du présent Bail, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

#### 1.1°/ Condition suspensive n°1 : Obtention par le Preneur d'un prêt bancaire destiné à financer son installation dans les Locaux aux conditions suivantes :

- montant du prêt : 550 000 € (cinq cent cinquante mille Euros)
- taux d'intérêt maximum de 5,50 % hors assurance
- durée maximum du prêt : 7 ans

Le Preneur s'oblige à déposer un dossier de demande de prêt dans le délai de trente jours suivant la signature des présentes, auprès d'au moins deux (2) banques et/ou établissements financiers et à en justifier au Bailleur dans le même délai en lui communiquant une lettre émanant des banques justifiant du dépôt des demandes par tout moyen de preuve écrite.

Le Preneur s'engage à faire toutes démarches nécessaires et tout son possible pour l'obtention de ce ou ces prêts.

Le Preneur déclare spécialement :

- qu'il s'est déjà renseigné auprès de sa banque pour l'obtention d'un prêt bancaire ;
- qu'il n'existe pas à sa connaissance d'empêchement au financement de la somme empruntée aux conditions ci-dessus énoncées ;
- et qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle à la mise en place d'une assurance pour la couverture de l'emprunt.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dès qu'il en aura connaissance de l'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans les conditions susvisées.

La présente condition suspensive sera alors réputée réalisée au jour de la réception de l'attestation de l'organisme bancaire donnant son accord sur la demande de prêt du Preneur. Cette attestation sera adressée par voie électronique à l'adresse suivante : [margarida.decarvalho@eu.aew.com](mailto:margarida.decarvalho@eu.aew.com) et par lettre recommandée avec accusé de réception adressé au siège social du Bailleur.

Toutefois, à défaut d'avoir obtenu une offre de prêt avant le **21 mars 2024**, le présent Bail sera considéré comme nul et non avenu, et les Parties déliées de tous engagements, sans indemnités de part et d'autre

Conformément à l'article 1304-3 du Code civil: « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.* ». Ainsi à défaut pour le Preneur d'avoir justifié au Bailleur par voie électronique à l'adresse suivante : [margarida.decarvalho@eu.aew.com](mailto:margarida.decarvalho@eu.aew.com), confirmé par courrier recommandé avec avis de réception adressé, au siège social du Bailleur, dans le délai de quinze jours à compter de la signature des présentes, les justificatifs du dépôt de ses demandes de prêt auprès de banques ou d'établissements financiers aux conditions susvisées, la présente condition suspensive sera réputée levée quand bien même le Preneur justifiait ultérieurement avoir obtenu un refus de prêt.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, le Preneur est libre de renoncer à la présente condition suspensive.

Cette condition suspensive n°1 devra être réalisée **au plus tard le 21 mars 2024**.

## 1.2°/ Condition suspensive n°2 : Autorisations de travaux du Preneur

L'exploitation des Locaux par le Preneur est soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'aménager dans les Locaux un établissement recevant du public (ERP) portant notamment sur la création d'une gaine d'extraction des fumées ainsi que d'une autorisation d'enseigne.

En conséquence de ce qui précède, le Bail est conclu sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) obtention, par le Preneur, d'une autorisation d'aménager dans les Locaux un établissement recevant du public (ERP) de 5ème catégorie de type X + N prévoyant la création d'une gaine d'extraction des fumées, d'air vicié, de buées et de graisses, d'un conduit d'évacuation des odeurs et, le cas échéant, d'une tourelle de ventilation et d'extraction d'air, conformément au descriptif sommaire et aux plans figurant en **Annexe 10** (ci-après les « **Travaux Preneur** »),

L'ATERP devra être définitive, c'est-à-dire purgée du (i) recours des tiers, (ii) du droit de retrait de l'administration et (iii) du déféré préfectoral.

- (ii) obtention, par le Preneur, d'une autorisation préalable d'installation d'une enseigne (ci-après l' « **Autorisation Enseigne** »),

Le Preneur confirme avoir déposé un dossier complet de demande d'autorisation auprès des administrations compétentes en date du **04 décembre 2023**. Le Bailleur confirme avoir reçu une copie des dossiers de demande d'autorisation et des récépissés de dépôt.

Pour les besoins des présentes, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à procéder au dépôt en Mairie desdits dossiers de demande d'autorisation, sous réserve du respect au préalable des stipulations de l'Article 8.2.1.

Le Preneur s'engage à faire toutes démarches nécessaires et tout son possible pour l'obtention de ces autorisations.

S'agissant de la demande d'enseigne, elle devra respecter les termes de l'Article 14 Partie II du Bail, et respecter les prescriptions administratives.

Cette condition suspensive n°2 devra être réalisée **au plus tard le 31 mars 2024**, sauf accord contraire préalable des Parties pour proroger ce délai. A défaut, le Bail sera caduc de plein droit, sans indemnités de part ni d'autre.

## **2. Non réalisation des Conditions Suspensives**

A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives dans les délais ci-dessus prévus, et sauf renonciation des Parties à ces conditions, le présent Bail deviendrait caduc, sans indemnité de part et d'autre, Bailleur et Preneur étant déliés de tout engagement.

Les sommes versées par le Preneur, à l'exclusion des frais et honoraires afférents à l'établissement du présent Bail, lui seront remboursées, sans intérêt, dans les quinze (15) jours de la constatation de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives.

## **3. Réalisation des conditions suspensives**

La condition suspensive n°1 devra être réalisée **au plus tard le 21 mars 2024**.

La condition suspensive n°2 devra être réalisée **au plus tard le 31 mars 2024**, sauf accord contraire préalable des Parties pour proroger ce délai. A défaut, le Bail sera caduc de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation des conditions suspensives dans les délais susvisés et dans les conditions visées aux points 1.1° et 1.2°, le Bail acquerra de manière automatique et de plein droit un caractère ferme et définitif, sans que la réitération de leur engagement par les Parties au titre des présentes soit nécessaire.

Une fois les conditions suspensives levées, le Preneur sera donc autorisé à effectuer, à ses frais exclusifs, et sous sa seule responsabilité les travaux de création d'une gaine d'extraction des fumées, d'air vicié, de buées et de graisses, d'un conduit d'évacuation des odeurs et, le cas échéant, d'une tourelle de ventilation et d'extraction d'air, sous réserve toutefois de :

- se conformer aux plans et descriptifs travaux soumis au Bailleur préalablement à la signature des présentes ci-après annexés (**Annexe XI**). Le Preneur devra respecter toutes les modifications ou prescriptions d'ordre technique ou sécuritaire que l'administration ou le Bailleur pourrait émettre si nécessaire ;
- se faire assurer, pendant la période des travaux pour sa responsabilité consécutive auxdits travaux à sa charge contre les risques de chantier, et souscrire les assurances pour la couverture des travaux, et comportant notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants, copie de cette police devra être transmise au Bailleur au moins huit (8) jours avant le démarrage des travaux ;
- transmettre au Bailleur au moins huit (8) jours avant le démarrage des travaux, la copie des attestations d'assurance des entreprises qui réaliseront lesdits travaux ;
- réaliser les travaux conformément aux règles de l'art, dans le respect de la législation en vigueur, des dispositions du Bail, du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier s'il existe et des prescriptions des autorisations administratives obtenues et devenues définitives ;
- exécuter ces travaux sous la surveillance du technicien et d'un bureau de contrôle agréé qui devra se prononcer notamment sur la compatibilité des ouvrages réalisés par rapport à la structure du bâtiment et aux installations préexistantes sur le site ;
- faire réaliser un état des existants par un commissaire de justice avant et après travaux et transmettre sans délais au Bailleur une copie desdits constats.

L'accord donné par le Bailleur n'emportera pas pour celui-ci reconnaissance de la responsabilité des travaux, de leur direction et de leur coordination et la souscription des polices d'assurance obligatoires de travaux ; toutes ces obligations étant supportées par le Preneur qui s'y engage expressément.

## **PARTIE I**

L'ensemble des stipulations de la PARTIE I ci-dessous complète, modifie ou abroge celles contenues dans la PARTIE II pour chaque Article référencé.

### **I.1. Désignation des Locaux**

Dans le Parc d'Activités Commerciales sis à BRETIGNY-SUR-ORGE (ESSONNE) – Zone de Maison-Neuve  
Adresse : 52 avenue de la Commune de Paris (91220)

Locaux n° : 3, d'une Surface Exploitée de 1 610 m<sup>2</sup>.

### **I.2. Date d'effet du Bail**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant en Préambule, le présent Bail prendra effet à la date de livraison des Locaux au Preneur, qui interviendra une fois les Conditions Suspensives réalisées soit, prévisionnellement, le 01 avril 2024 (ci-après la « **Date Prévisionnelle de Prise d'Effet du Bail** »)

La Date Prévisionnelle de Prise d'Effet du Bail pourra être avancée, ou reportée, en fonction de la date à laquelle seront réalisées les Conditions Suspensives, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà, définitivement et irrévocablement, sans recours possible.

Le Bailleur indiquera au Preneur, en tant que de besoin, la date exacte de livraison des Locaux par tous moyens écrits moyennant un préavis de 8 jours au minimum.

### **I.3. Destination**

- Activité principale : Exploitation d'espaces de loisirs intérieurs de réalité virtuelle, E-sport.

- Activité secondaire, à condition pour le Preneur d'avoir les autorisations administratives nécessaires et de respecter le capacitaire d'un Etablissement Recevant du Public de 5<sup>ème</sup> catégorie de type X+N :

- Espace snacking et restauration licence 3 limité à une surface maximale de 600 m<sup>2</sup>
- Organisation d'événements festifs sans nuisance pour le voisinage
- Retransmission de compétitions sportives
- Concerts privés sans nuisance pour le voisinage
- Séminaires d'entreprises
- Vente d'articles de merchandising limité à une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>

Il est précisé qu'à la date de prise d'effet du Bail, les Locaux ne sont pas équipés de système d'extraction ni de bac à graisse, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce titre.

Toutefois, le Preneur a fait part de sa volonté de procéder lui-même aux travaux d'aménagement lui permettant de bénéficier d'une extraction et, le cas échéant, d'un bac à graisse.

Dès lors que les conditions suspensives auront été levées et que le Preneur aura achevé ses travaux d'aménagement, dans les règles de l'art et sans réserve, dûment constatés et justifiés au Bailleur, la présente clause « **Destination** » du Bail telle que visée ci-dessus sera en conséquence, supprimée et remplacée automatiquement et de plein droit par ce qui suit, ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément :