

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 m² comprend trois établissements isolés entre eux et dénommés unités 1, 2 et 3, savoir :

- UNITE 1 comportant 1.400 m² de surface de vente, une réserve de 96 m² et une mezzanine de 31 m²
- UNITE 2 comportant une surface de vente de 350 m² et une réserve de 45 m²
- UNITE 3 comportant une surface de vente de 1.350 m², une réserve de 254 m² et une mezzanine de 87 m²

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 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, 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 m².

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^{ème} catégorie de type X+N :

- Espace snacking et restauration licence 3 limité à une surface maximale de 600 m²
- 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 m²

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 :

- 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 5ème catégorie de type X+N :

- Espace snacking et restauration licence 3 limité à une surface maximale de 600 m², avec système d'extraction
- 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 m²

I.4. Enseigne

EVA Esports Virtual Arenas

I.5. Loyer

I.5.1. Loyer annuel de base

186 010 € HT /HC (cent quatre-vingt-six mille dix euros hors taxes et hors charges)

I.5.2. Loyer variable additionnel

Non applicable.

I.6. Indice de référence

Pour la première indexation du présent bail, soit un an après sa date de prise d'effet, l'indice de référence sera l'avant dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

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

Le loyer sera du à compter de la date de prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois *prorata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

I.7.1 Franchise de loyer :

Toutefois, à titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise de 9 (neuf) mois à compter de la date de prise d'effet du Bail, portant sur le seul loyer.

Le montant des charges et accessoires restant dû à compter de la date de prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois *prorata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

I.7.2 Réduction de loyer :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur un abattement de loyer applicable comme suit :

- au titre de la deuxième année du Bail, un abattement d'un montant de 46 502,5 € HT (quarante-six mille cinq cent deux euros et cinquante centimes hors taxes), sur le loyer annuel tel qu'il aura été indexé à la première date anniversaire du Bail ;

Le loyer indexé dans les conditions du Bail sera dû en totalité à compter de la troisième date anniversaire du Bail.

I.8. Dépôt de garantie

3 mois de loyer HT HC, soit 46 502,50 € HT HC (quarante-six mille cinq cent deux euros et cinquante centimes hors taxes hors charges), payables à la signature des présentes.

I.9. Frais de rédaction du Bail

2 000 € HT (deux mille euros hors taxes), soit 2 400 € TTC (deux mille quatre cent euros toutes taxes comprises) payables à la signature des présentes.

I.10. Autres Conditions

Il est précisé que les présentes autres conditions sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre « intuitu personae ». Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à la société **Madame Virtuelle** ;

En conséquence, si la société **Madame Virtuelle** n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitante des Locaux, les dispositions des PARTIES I et II du Bail reprendraient leur plein et entier effet à l'exception du présent I.10

I.10.1. Durée

L'Article 2.2 est modifié comme suit :

« Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, de telle sorte qu'il s'engage pour une durée ferme de 6 années. Cet engagement ferme pour 6 ans n'est valable que pour le présent Bail et non ses renouvellements ».

Il n'est apporté aucune autre modification à l'article 2.2.

I.10.2. Etat des lieux

L'Article 3.2 du Bail est modifié comme suit : « Un état des lieux d'entrée sera établi le jour de la livraison des Locaux au Preneur, en deux exemplaires, amiablement et contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par elles ».

Il n'est apporté aucune autre modification à l'article 3.2.

I.10.3. Contrôle du Chiffre d'Affaires

L'Article 5.4.3 est supprimé et remplacé par :

« Afin de permettre le suivi de son Chiffre d'Affaires, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleure :

- a) **sous dix jours** calendaires à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du Chiffre d'Affaires HT et TTC réalisé pendant le mois échu, »
- b) **sous soixante** jours calendaires suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du Chiffre d'Affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de Chiffre d'Affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée. »

Le Preneur procédera à une ventilation du Chiffre d'Affaires selon les différentes activités autorisées, la nature principale ou accessoire desdites activités ainsi que selon les modalités de réalisation des opérations définies ci-dessus, et ce de nature à permettre au Bailleure d'effectuer les contrôles requis.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleure ou de tout organisme comptable de son choix ou tout mandataire, pendant cinq années à partir de la fin de chaque année civile les livres et documents comptables (journaux, grands livres, balances, comptes annuels, livres de caisse, bandes de caisse, tout document détaillant les ventes par articles, bases de données des caisses, inventaire, mouvements de stocks) ou tout autre document qui leur serait substitué établissant le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par lui.

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

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son Chiffre d'Affaires dans le délai indiqué, la période de cinq années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleure ou à son mandataire. »

I.10.4. Sanctions

L'Article 5.4.4.1. est modifié comme suit :

« Le défaut par le Preneur de remettre au Bailleure dans les délais, les déclarations de Chiffre d'Affaires, entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de **deux cent cinquante (250) euros hors taxes** par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence. Le montant susvisé sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail et d'autre part, le dernier indice publié au jour la mise en œuvre de ladite pénalité. »

L'Article 5.4.4.2 est purement et simplement supprimé.

L'Article 5.4.4.3. est purement et simplement supprimé.

I.10.5. Garantie à première demande

L'Article 6.2 du Bail est complété du paragraphe suivant :

-Le premier paragraphe est supprimé et remplacé par :

« Le Preneur n'étant pas en mesure de fournir au Bailleure, le jour de la signature du Bail, une garantie bancaire dans les conditions décrites préalablement, il s'engage en conséquence à délivrer l'original de la garantie bancaire conforme au modèle joint en **Annexe 3**, d'un montant équivalent à 6 mois de loyer

toutes taxes comprises, soit 111 606,00 euros, au plus tard au jour de la livraison des Locaux soit le 31 mars 2024.

La remise de cet original à cette date est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur et un préalable nécessaire à la prise d'effet du Bail. En conséquence, à défaut d'une telle remise avant le 1er avril 2024, le Bailleur serait fondé à soutenir que la prise d'effet du Bail n'intervient pas. »

Pour le surplus, il n'est en rien dérogé à l'Article 6.2 du Bail.

I.10.6. Travaux du Bailleur

L'Article 8.1.2.1 est modifié comme suit : « Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, les parties et éléments communs ou à usage commun qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. **Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour maintenir l'accessibilité des Locaux, sauf urgence.** »

I.10.7. Travaux du Preneur

Le deuxième paragraphe de l'Article 8.2.1. est purement et simplement supprimé.

Le premier paragraphe de l'Article 8.2.2.1. est modifié comme suit :

« Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes, aucune construction notamment de mezzanine sous quelque forme que ce soit sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur. **La seule démolition autorisée par le Bailleur à la signature des présentes concerne la démolition de l'actuelle mezzanine existante au sein des Locaux loués.**

Le premier paragraphe de l'Article 8.2.2.2 est purement et simplement supprimé au vu de l'inexistence d'un CPTAE.

I.10.8. Conditions d'exploitations

L'Article 10.1 est modifié comme suit :

« A compter de l'ouverture des Locaux au public, le Preneur devra entreprendre son exploitation, maintenir les Locaux en état permanent et total d'exploitation effective et normale pendant les douze mois de l'année ; sous les seules réserves des fermetures pour inventaires autorisées dans la limite de deux jours par an, et des dispositions législatives ou réglementaires contraires. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'article 10.1.

I.10.9. Observations des règlements

L'Article 11.1 est complété comme suit : « En cas de modificatif du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur, par tout moyen, **dans un délai de 15 jours dans la mesure du possible**, avant l'entrée en vigueur desdits modificatifs. »

Le quatrième paragraphe de l'Article 11.2 est modifié comme suit : « **Les horaires d'ouverture du parking sont fixés entre 8H00 et 00h00 du dimanche au mercredi et de 8h00 à 02h00 du jeudi au samedi.** »

I.10.10. Cession

Par dérogation au 1^{er} paragraphe de l'Article 12.1, il est convenu ce qui suit :

« Le Preneur pourra céder son droit au Bail à une **société du Groupe du Preneur ayant la même activité principale** et liée par des liens de participation tels que définis à l'article L. 233-3 I du Code de commerce, après avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur. Dans cette hypothèse, le droit de préférence du Bailleur ne pourra pas être mis en œuvre. La cession n'opérera aucune novation aux clauses et conditions du Bail. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 12.1.

I.10.11. GIE - Fonds marketing

En complément des stipulations de l'Article 13 du Bail, les Parties entendent préciser qu'à la date de signature du Bail, il n'existe ni GIE, ni fonds marketing, le Preneur étant toutefois parfaitement informé que le Bailleur se réserve la faculté de mettre en place l'une ou l'autre de ces organisations et de refacturer les frais correspondants au Preneur sous réserve de son accord préalable

I.10.12. Restitution des Locaux

L'Article 15 en ses 2ème à 3ème paragraphes est modifié comme suit :

« Le Preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations, en ce compris les réparations, travaux, réfections et remplacements nécessités par l'usage, la vétusté et la force majeure à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra supprimer tous éléments et/ou aménagements propres au concept commercial du Preneur (enseignes, sigles intérieurs et extérieurs, rayonnages, comptoirs, présentoirs, totems, lignes de caisse, ainsi que tout revêtement de mur ou de sol portant tout signe distinctif de la marque ou de l'enseigne du Preneur).

Concernant les autres aménagements et installations :

- les aménagements devenus immeubles par destination et qui ont été autorisés par le Bailleur deviendront en fin de jouissance, de plein droit et sans indemnité, la propriété du Bailleur. Ces aménagements demeureront assujettis à l'obligation d'une remise en bon état d'entretien, de propreté et de réparation comme indiqué au premier paragraphe du présent Article.
- les aménagements et/ou améliorations du Preneur, en ce compris notamment l'équipement de climatisation, de ventilation, le(s) système(s) de sécurité-incendie, les équipements et bornes antivol, les rideaux électriques, tout équipement de fermeture des Locaux, les vitrines, deviendront également, de plein droit et sans indemnité, la propriété du Bailleur. Ces aménagements et/ou amélioration demeureront assujetti à l'obligation d'une remise en bon état d'entretien, de propreté et de réparation comme indiqué au premier paragraphe du présent Article.
- tous éléments et/ou aménagements qui n'auraient pas été acceptés par le Bailleur et qui ne relèvent pas des équipements visés au tiret ci-avant devront être enlevés aux frais exclusifs du Preneur, sauf à ce que le Bailleur souhaite les conserver en tout ou partie. Dans ce cas, ces aménagements et ou éléments deviendront en fin de jouissance, et sans indemnité, la propriété du Bailleur. »

I.10.13. Intérêts et pénalités de retard

L'Article 21.2.1 du Bail est modifié comme suit : « En cas de non-paiement par le Preneur, à bonne échéance, du loyer, des charges ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de **300 points de base**, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. »

PARTIE II

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTE ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES.

ARTICLE 1 – DESIGNATION – SURFACE

1.1. Désignation

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui l'accepte, les Locaux décrits au I.1.

1.2. Surface Exploitée

La superficie totale mentionnée au I.1 est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et d'autres locaux privatifs,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et des Parties Communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre les Locaux et des Parties Communes ou l'extérieur en l'absence de murs,
sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail.

Cette surface pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du Bail.

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle des Locaux pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la prise d'effet du Bail. Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Si la surface réelle était supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la surface visée au I.1, il sera procédé à un ajustement du loyer de base, en plus ou en moins, strictement proportionnel à la Surface Exploitée.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas 5 % de la Surface Exploitée et intégralement à la charge du Bailleur si la différence de surface excède 5 % de la Surface Exploitée.

ARTICLE 2 - DUREE

2.1. Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix ans, prenant effet à la date précisée au I.2.

2.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à sa faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la première échéance triennale, le Bail ayant une période ferme de 6 ans. Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail, à l'exception de la première, et en fin de Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes et délais prévus par la loi. Cet engagement ferme pour six ans n'est valable que pour le présent bail et non ses renouvellements

2.3. Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

3.1. Etat des locaux

Les Locaux seront loués dans l'état où ils se trouvent à la date de livraison mentionnée au I.2., le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités en vue des présentes. Ils devront correspondre aux caractéristiques énoncées au CPTAE joint en **Annexe 4**.

Les Locaux devront également permettre au Preneur de poser les installations spécifiques à son activité après avoir le cas échéant fait son affaire des installations préexistantes.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison des Locaux au Preneur dans les conditions ci-dessus. Dès lors, et dans la mesure où les Locaux seront conformes aux prescriptions ci-dessus, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation, sauf ce qui est dit à l'Article 8.1.

3.2. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi le jour de la livraison des Locaux au Preneur, en deux exemplaires, amiablement et contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

3.3 Absence du Preneur à la livraison

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de seconde absence du Preneur, le Bailleur dressera un nouveau procès-verbal d'absence, qu'il pourra considérer soit comme un procès-verbal de livraison, soit comme un procès-verbal de carence. A cet effet, le Bailleur devra notifier sa décision au Preneur dans les 15 jours de l'établissement dudit procès-verbal.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de livraison, le Bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de livraison.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer des Locaux.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois années de loyer de base.

Par ailleurs, toutes les sommes déjà versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du Bailleur lui resteront de même acquises.

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

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux à l'usage exclusif précisé au I.3., paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il est expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Si l'exercice d'activité accessoires est autorisé, celles-ci ne pourront excéder en totalité plus de 10 % du chiffre d'affaires global réalisé par le Preneur dans les Locaux.

Le Preneur fera son affaire, sans recours possible contre le Bailleur, de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités.

4.2. Enseigne

Le Preneur devra exercer ses activités sous l'enseigne visée au I.4.

Il est convenu qu'il pourra cependant remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalents, dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable écrit du Bailleur. Le changement d'enseigne fera l'objet d'un avenant au Bail.

4.3. Non-exclusivité

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir, à tout tiers, dans le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier, un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus.

4.4. Non-concurrence

Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du présent bail et de ses éventuels prolongations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 5 000 mètres à partir de l'une quelconque des limites extérieures du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature du Bail.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base global.

Le montant annuel du loyer de base d'origine est défini au I.5.1.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

5.2. Indexation

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

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

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

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

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

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé. Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

5.3. Loyer variable additionnel

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel correspondant, le cas échéant, à la différence positive entre un pourcentage du Chiffre d'Affaires hors taxes tel que défini à l'Article 5.4.1 réalisé par le Preneur à partir des Locaux, pendant la période considérée, et le loyer de base contractuellement dû.

Ce pourcentage est défini au I.5.2

5.4. Chiffre d'Affaires

5.4.1 Définition

5.4.1.1 Par chiffre d'affaires (le "**Chiffre d'Affaires**"), il est entendu le montant hors taxes, résultant des opérations (les « **Opérations** ») réalisées par le Preneur et/ou tout occupant de son fait, dans, ou à partir des Locaux.

- Les **Opérations** s'entendent soit (i) des commandes passées à partir des Locaux et livrées dans les Locaux, soit (ii) des commandes passées à partir des Locaux et livrées hors des Locaux, soit (iii) des commandes passées hors des Locaux et livrées dans les Locaux, soit (iv) du paiement, soit (v) du prélèvement des produits vendus dans le stock des Locaux ; les commandes elles-mêmes s'entendant des commandes faites par quelque moyen que ce soit (lettres, téléphone, Internet, multimédia physique ou dématérialisé).
- Le **Chiffre d'Affaires** s'entend de toutes les recettes générées (i) par les ventes de produits, biens ou marchandises qu'elles aient été ou non autorisées (sans préjudice des droits du Bailleur pour ces dernières), (ii) par les prestations de services et d'activités quelconques, le tout (i) et (ii) résultant des Opérations que le paiement soit comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement) et (iii) par l'installation d'un « point relais » pour le retrait, dans les Locaux, de diverses marchandises ou divers plis n'émanant pas du stock du Preneur.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits :

- Tous rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, échanges de produits, dès lors que la vente desdits produits aura été préalablement comptabilisée dans le Chiffre d'Affaires.

- Les transferts de produits effectués entre le Preneur et des sociétés du groupe du Preneur, dans la limite de 1% du Chiffre d'Affaires.

5.4.1.2 En cas de sous-location ou de location-gérance autorisée ou d'occupation d'une partie des Locaux par un tiers, à quelque titre que ce soit, il sera également tenu compte du chiffre d'affaires réalisé par le sous-locataire, le locataire-gérant ou l'occupant dans le calcul de la partie variable du loyer du Preneur.

Si le Preneur autorise une société tierce qu'elle fasse ou non partie du groupe du Preneur, à effectuer la vente à distance (internet, click and collect, shop in shop, ou tout autre moyen) de produits, biens ou marchandises se trouvant en stock dans les Locaux ou livrés dans les Locaux, il sera également tenu compte du chiffre d'affaires réalisé par cette société tierce dans le calcul de la partie variable du loyer du Preneur.

5.4.1.3 En cas de cession, le Chiffre d'Affaires pris en considération pour le calcul du loyer variable additionnel sera dans les conditions exposées ci-dessus, celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

5.4.2 Saisie des opérations - Bornes internet

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés (logiciel de comptabilité ou système de caisse) et ce, dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur. Le Preneur pourra installer dans les Locaux des bornes internet/terminaux de vente en ligne sous réserve que ceux-ci soient munis d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au Bailleur de contrôler le Chiffre d'Affaires réalisé par leur intermédiaire.

5.4.3. Contrôle

Afin de permettre le suivi de son Chiffre d'Affaires, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur :

- a) dans les cinq jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du Chiffre d'Affaires HT et TTC réalisé pendant le mois échu,
- b) dans les soixante jours suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du Chiffre d'Affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de Chiffre d'Affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.
- c) dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice civil, le relevé du Chiffre d'Affaires Hors taxes de l'année écoulée réalisé par la société tierce effectuant la vente à distance (internet, click and collect, shop in shop, ou tout autre moyen) de produits, biens ou marchandises se trouvant en stock dans les Locaux ou livrés dans les Locaux ; ainsi que tous justificatifs.

Le Preneur procédera à une ventilation du Chiffre d'Affaires selon les différentes activités autorisées, la nature principale ou accessoire desdites activités ainsi que selon les modalités de réalisation des opérations définies ci-dessus, et ce de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix ou tout mandataire, pendant cinq années à partir de la fin de chaque année civile les livres et documents comptables (journaux, grands livres, balances, comptes annuels, livres de caisse, bandes de caisse, tout document détaillant les ventes par articles, bases de données des caisses, inventaire, mouvements de stocks) ou tout autre document qui leur serait substitué établissant le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par lui.

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

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son Chiffre d'Affaires dans le délai indiqué, la période de cinq années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son mandataire.

5.4.4. Sanctions

5.4.4.1 En cas de retard dans la transmission par le Preneur de ses déclarations

Le défaut par le Preneur de remettre au Bailleur dans les délais, les déclarations de Chiffre d'Affaires, entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de cinq cent (500) euros hors taxes par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence.

Le montant susvisé sera actualisé lors de sa prise d'effet en lui appliquant la variation de l'indice ILC et en prenant en compte d'une part le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail et d'autre part, le dernier indice publié au jour la mise en œuvre de ladite pénalité.

5.4.4.2 En cas de déclaration erronée

Si le contrôle révèle une variation dans la déclaration supérieure à 2% non valablement justifiée par le Preneur à l'expiration du délai de huit jours suivant la mise en demeure, le Preneur sera redevable de plein droit d'une indemnité égale à deux mois du dernier loyer de base annuel en vigueur à titre de pénalité forfaitaire en sus du loyer variable éventuellement généré.

5.4.4.3 En cas de non transmission par le Preneur de ses déclarations

Le défaut par le Preneur de remettre au Bailleur les déclarations de Chiffre d'Affaires, entraînera de plein droit, à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la mise en demeure visée à l'Article 5.4.4.1, cumulativement :

- une pénalité de cinq cent (500) euros hors taxes par jour de retard - ce montant étant actualisé dans les conditions de l'Article 5.4.4.1
- une indemnité égale à deux mois du dernier loyer de base annuel en vigueur.

Ces sanctions ne font pas obstacle aux actions que le Bailleur serait fondé à engager sur le fondement de la clause résolutoire, se cumulent entre elles et seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte du Chiffre d'Affaires n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un loyer variable additionnel.

5.5. Loyer de renouvellement

5.5.1. Principe

Il est expressément convenu entre les parties qu'à chacun des éventuels renouvellements successifs du Bail, et ce indépendamment de sa durée, le loyer de base de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs entre valeur locative de marché, déterminée dans les conditions ci-après d'une part et le loyer de base d'origine du bail à renouvelé, indexé sur la durée dudit bail à renouveler suivant l'indexation conventionnelle, d'autre part.

Le Preneur reconnaît que les dispositions statutaires ne trouvent pas à s'appliquer au loyer du Bail et notamment celles de l'article L.145-34 du Code de commerce. C'est donc en tant que de besoin uniquement qu'il renonce expressément par les présentes au bénéfice des dispositions de cet article, en ce compris dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les Parties que la clause de loyer variable additionnel sera en toute hypothèse reconduite, comme les autres clauses et conditions du Bail, sans changement, à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du présent bail.

5.5.2. Détermination de la valeur locative de marché

Pour la détermination de la valeur locative de marché, les parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux loyers de base pratiqués pour des locaux comparables situés exclusivement dans le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier - ledit Parc et/ou l'Ensemble Immobilier constituant dans la commune intention des Parties une unité autonome de marché et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et pour une activité comparable, sauf à les corriger, si des différences étaient constatées, par référence aux articles R. 145-3 à R.145-5 du Code de commerce, ou si des références venaient à manquer, par des références d'autres surfaces et/ou secteurs comparables
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir, les loyers de base indexés, en vigueur au jour du renouvellement du Bail, des baux librement débattus soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux et ce au cours des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail et durant l'année en cours.
- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, réintégrés après décapitalisation au loyer de base de référence pour la détermination de la valeur locative. Lesdits loyers de base augmentés des loyers en capital seront ceux consentis au cours des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours.
- Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface louée, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal.

Aucun abattement ne sera appliqué à la valeur locative de marché en raison de (i) l'existence d'un loyer variable additionnel si les baux de référence comportent également un loyer binaire, (ii) l'existence d'obligations à la charge du Preneur (notamment refacturation de charges, etc.), si les baux de référence comportent les mêmes, et (iii) de l'accession des travaux du Preneur en fin de jouissance.

5.5.3. Fixation à défaut d'accord amiable

Les Parties entendent expressément se soumettre à la compétence du Juge des loyers commerciaux du Tribunal judiciaire du lieu de situation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier pour fixer, à l'occasion du renouvellement, le loyer de base de renouvellement à la plus élevée des deux valeurs entre la valeur locative de marché déterminée dans le cadre des dispositions contractuelles ci-dessus et si besoin par référence aux dispositions non contraires des articles R. 145-3 à R. 145-5 du Code de commerce, d'une part et le loyer de base d'origine du bail à renouvelé, indexé sur la durée dudit bail à renouveler suivant l'indexation conventionnelle, d'autre part.

Dans l'hypothèse où la fixation judiciaire du loyer de base de renouvellement par le Juge des loyers commerciaux ne pouvait intervenir pour quelle que cause que ce soit, le loyer de base de renouvellement serait alors fixé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation du Parc, spécialisés en estimations immobilières – loyers commerciaux. Dans l'hypothèse où les Parties n'arrivaient pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera alors désigné par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, statuant en référé, lequel choisira un expert sur la liste susvisée.

L'Expert désigné, agissant en qualité de mandataire commun, sera réglé de ses honoraires par moitié par chaque Partie et rendra son rapport en se basant sur les règles visées au présent Article 5.5 et dans le respect du contradictoire. Son appréciation du montant du loyer de base de renouvellement qui devra correspondre à la plus élevée des deux valeurs entre la valeur locative de marché déterminée dans le cadre des dispositions contractuelles ci-dessus d'une part et le loyer de base d'origine du bail à renouvelé, indexé sur la durée dudit bail à renouveler suivant l'indexation conventionnelle d'autre part, s'imposera

définitivement aux Parties, rétroactivement à la date d'effet du renouvellement, dès que le mandataire commun aura adressé son rapport aux parties par courrier recommandé avec avis de réception.

Si l'expert désigné devait, pour quelque raison que ce soit, refuser sa mission, il en serait désigné un nouveau dans les mêmes conditions.

En tant que de besoin, il est rappelé que les parties bénéficient du droit d'option prévu à l'article L.145-57 du Code de commerce. En cas de fixation du loyer de base de renouvellement par mandataire commun, le droit d'option des Parties pourra être exercé jusqu'à l'expiration du délai d'un mois de l'envoi par le mandataire aux Parties de son avis. Les règles afférentes au droit d'option seront alors applicables.

5.6. Paiement du loyer

5.6.1. Modalités

Le loyer est payable d'avance par trimestre les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le premier paiement interviendra à la date de prise d'effet du Bail.

Les termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base, sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du Chiffre d'Affaires réalisé donnera ouverture audit loyer variable additionnel.

A compter de la date de prise d'effet du Bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du Chiffre d'Affaires réalisé au cours de cette période sans préjudice du règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la prise d'effet du Bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile, le Bailleur ayant la faculté, pour chaque trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif sera établi par le Bailleur dans les six mois suivant la remise par le Preneur de sa déclaration annuelle de Chiffre d'Affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, le Preneur s'engageant à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera le cas échéant, étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du Preneur, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du Chiffre d'Affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par le Bailleur jusqu'à cette détermination.

5.6.2. Prélèvement automatique

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des loyers, charges, Impôts, fond de roulement, accessoires, contributions au fond marketing, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA complété, daté et signé, accompagnée d'un RIB.

En cas de retard dans le paiement de toute somme due au titre du Bail, les pénalités et intérêts de retard prévus à l'Article 21.2 sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues

soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur exigibilité. Il s'engage à fournir un nouveau mandat SEPA de prélèvement chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité, le paiement du loyer étant toutefois portable.

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

5.6.3. TVA

La présente location est assujettie à la TVA. Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur lors de chaque facturation.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujetti à la TVA, le loyer et ses accessoires donneront lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les Locaux s'y trouvent assujettis.

5.6.4. Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur sur les dettes les plus anciennes, et dans l'ordre suivant :

- Frais de procédure en recouvrement,
- Dommages-intérêts,
- Intérêts,
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- Fonds de roulement,
- Provisions sur les charges et ajustements,
- Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

ARTICLE 6 - GARANTIES

6.1. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse, à la date de signature du Bail, au Bailleur qui le reconnaît, la somme représentant trois (3) mois de loyer HT/HC, correspondant au montant visé au I.8, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

Le dépôt de garantie sera réajusté annuellement proportionnellement au nouveau loyer de base indexé de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer de base indexé HT/HC.

Dans le cas de résiliation du Bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de procédure collective, le dépôt de garantie sera compensé en priorité avec les loyers, Charges et Impôts échus antérieurement au jugement d'ouverture.

En cas de vente du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, le dépôt de garantie sera transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier

reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'Article 12.1, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé totalement ou partiellement en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer de base indexé HT/HC.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

6.2. Garantie à première demande

En sus du dépôt de garantie prévu ci-dessus, et pour garantir l'exécution de toutes les obligations du Bail, le Preneur remet au Bailleur, au jour de la signature du Bail, une garantie bancaire autonome à première demande, dont le texte figure en **Annexe 5**, émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social en France.

Le montant garanti est égal à 6 mois de loyers toutes taxes comprises.

Cette garantie a vocation à couvrir l'ensemble des sommes dues par le Preneur au titre du présent Bail (et notamment : loyer, charges de quelque nature que ce soit, travaux impôts, taxes, redevance, accessoires...)

La garantie constitue un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, autonome et indépendant par rapport au Bail ; le règlement de la Banque devant intervenir dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur.

La garantie est valable pour la durée contractuelle du bail en cours augmentée de six mois.

Dans l'hypothèse où le bail en cours se poursuivrait par tacite prolongation, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie dans les mêmes termes et conditions, notamment de durée, au plus tard trois mois précédant le terme contractuel du Bail. A défaut, le Bailleur aura la faculté d'appeler la garantie. Il restituera les sommes perçues de ce chef dès la remise d'une nouvelle garantie.

En tout état de cause, en cas de renouvellement du Bail, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques.

En cas de cession de son fonds de commerce par le Preneur, la garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que le cessionnaire ait lui-même versé une garantie équivalente. L'obligation pour le cessionnaire de fournir une garantie bancaire à première demande s'imposera aux cessionnaires successifs.

En cas de transmission de la propriété des Locaux, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, cette garantie à première demande bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire des Locaux.

ARTICLE 7 - CHARGES

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

D'un commun accord, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur. En conséquence, le Preneur aura à régler **pour sa quote-part** au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances prévues ci-après.

7.1.1. Définition des Parties Communes

Les Parties Communes concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (Parties Communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (Parties Communes ou à usage commun spéciales).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des Parties Communes sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, en ce qu'elles constituent ensemble un Parc d'Activités Commerciales recevant du public, mais reconnaît expressément que ces Parties Communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions du Parc et/ou l'Ensemble Immobilier.

Elles comprennent :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du ou des immeubles, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, routes, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les promenoirs, trottoirs, abris publics, les installations d'agrément, les liaisons verticales, escalators, tapis-roulants, travellators, ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles roulantes, les dispositifs de fermetures des accès du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- les murs, passages, couloirs d'accès et de circulation, issues de secours, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les réseaux wifi, les installations d'agrément (aires de jeux),
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télésurveillance), les chaudières et installations de chaufferie, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leur matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les locaux pour le personnel de sécurité et de gardiennage et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, végétaux, matériels, outillage, ustensiles et fournitures à l'usage général du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier.

7.1.2. Charges et travaux afférents aux Parties Communes

Les charges et travaux des Parties Communes (ci-après les « **Charges** ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou du Parc. Si l'Ensemble Immobilier et/ou le Parc, est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les Charges et Travaux correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier et/ou le Parc, notamment au titre des charges et travaux de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.

Le montant des charges et travaux est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les Parties Communes ou à usage commun.

Le Preneur déclare par ailleurs accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un Parc d'Activités Commerciales et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses Parties Communes indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou d'un commerce traditionnel indépendant.

Les catégories de Charges et Travaux sont données en **Annexe 1**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

7.1.3. Impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

Les impôts, taxes et redevances des Parties Communes (ci-après les « **Impôts** ») correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou du Parc. Si celui-ci est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les Impôts correspondent aux Impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier et/ou le Parc.

Le montant des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les Parties Communes.

Les Impôts sont donnés en **Annexe 2**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

7.1.4. Règlement des Charges, Travaux et Impôts communs

Le Bailleur ou le Gestionnaire établira un budget prévisionnel annuel comprenant tous les Charges, Travaux et les Impôts à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de Charges, Travaux et Impôts pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour Charges, Travaux et Impôts et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elles ont été appelées par provision et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Si le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier est en copropriété ou s'il dépend d'une ASL ou d'une AFUL, l'arrêté des

comptes sera transmis au Preneur dans un délai de trois mois à compter de l'établissement de la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incomtant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus au Preneur.

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ des Locaux, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des Charges. En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et en priorité avec les loyers, Charges et Impôts échus antérieurement au jugement d'ouverture.

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

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les consommations et frais afférents aux Locaux, mentionnés en **Annexe 1**.

Il devra également satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime Social des Indépendants... ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relatives à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés.

Il est convenu que si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Les Impôts, taxes et redevances, afférents aux Locaux et dus par le Preneur, sont mentionnés en **Annexe 2**.

7.3. Honoraires de gestion

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant et des parties communes à un mandataire/gestionnaire/ administrateur de bien de son choix, y compris une de ses filiales. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le rôle de ce mandataire/gestionnaire/ administrateur de bien doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des Parties Communes, comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste distinct.

- Les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire/gestionnaire/ administrateur de bien au titre de la gestion des loyers et correspondant à un pourcentage du loyer annuel hors taxes du Preneur demeurent à la charge du Bailleur.

- Le Preneur devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que le loyer, les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire/gestionnaire/ administrateur de biens :

- . au titre de la gestion immobilière et correspondant à 1,10€/m²
- . au titre de la gestion technique, juridique et administrative et correspondant à 0,80 €/m²
- . au titre de la gestion du décret tertiaire et correspondant à 0,33 €/m²

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Travaux du Bailleur

8.1.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur conserve à sa charge les travaux issus de la répartition du B- de l'**Annexe 1**.

8.1.2. Travaux spécifiques du Bailleur

8.1.2.1 Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, les parties et éléments communs ou à usage commun qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

8.1.2.2. Le Preneur devra par ailleurs laisser le Bailleur, les propriétaires du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, faire toute modification des parties et éléments à usage commun, ceci sans recours contre ces derniers et sans baisse de loyer ni indemnité. A cet égard le Bailleur ou les propriétaires du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, toutes modifications des accès et liaisons verticales et horizontales, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins et des kiosques, et des cloisonnements, toute modification ou extension des Parties Communes et des parties privatives, ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil au regard des particularités d'un Parc d'Activités Commerciales.

Le Bailleur, les propriétaires du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, pourront, s'ils l'estiment nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des Parties Communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin. De même ils pourront en tout temps fermer temporairement tout ou partie des Parties Communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Ils pourront également prendre toutes décisions concernant la mise à disposition ou la location temporaire ou définitive d'une partie des Parties Communes du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

8.1.2.3. Le Preneur laissera de même traverser les Locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'entretenir, de réparer, d'installer ou remplacer et déposera à ses frais tous agencements ou installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux ou la recherche de fuite.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation.

8.1.2.4. Le Bailleur s'engage pour sa part à mettre tous les moyens en œuvre pour gêner le moins possible l'exploitation du Preneur pendant les travaux, et fera ses meilleurs efforts pour maintenir la visibilité et l'accessibilité aux Locaux sauf urgence caractérisée ou injonction administrative.

8.1.2.5. Le Preneur supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu, mais sans recours contre le Bailleur.

8.1.2.6. Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, sont joints en **Annexe 10** aux seules fins d'information du Preneur :

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

Les deux états précités actualisés seront communiqués au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale du Bail.

Concernant l'état prévisionnel des travaux, il est précisé que le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux mentionnés dans ledit état, et que les montants indiqués sont des estimations qui peuvent par conséquent évoluer.

En outre, le Preneur reconnaît expressément que des travaux non prévus dans cet état découlant notamment de règlementations nouvelles ou d'injonctions administratives ou de la force majeure seront susceptibles d'être réalisés par le Bailleur. De même, la nature de certains travaux est susceptible d'évoluer en fonction des motifs précités.

Il est ainsi rappelé au Preneur que les états des travaux susmentionnés n'ont qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

8.2. Travaux du Preneur

8.2.1. Travaux d'aménagement

Les travaux initiaux d'aménagement devront être effectués dans un délai de 3 mois pour les moyennes surfaces (locaux dont la surface est supérieure à 300 m²) et de 2 mois pour les autres boutiques, délai courant à compter de livraison des Locaux. Les travaux en cours de Bail devront être réalisés dans le délai fixé par le Bailleur. A l'expiration de ces délais, les Locaux devront être ouverts au public.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé ses travaux et ouvert les Locaux au public dans lesdits délais, il devra, sans mise en demeure préalable, verser au Bailleur, en supplément du loyer, des Charges et des accessoires normalement dus, une indemnité égale au double du loyer de base le cas échéant indexé, calculée prorata temporis pour la période de retard, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

8.2.2. Modalités générales

8.2.2.1 Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes, aucune construction notamment de mezzanine sous quelque forme que ce soit sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur.

Pour obtenir l'autorisation, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques,
- le formulaire administratif de demande de travaux
- un calendrier des travaux,
- une notice de sécurité,
- une notice d'accessibilité
- une note de couverture d'assurance,
- un rapport initial de bureau de contrôle avant travaux, sans réserve.

Le Bailleur devra donner son accord ou son refus dans un délai maximum d'un mois de la réception du dossier, l'absence de réponse valant accord. Le refus ne pourra être motivé que par des raisons légitimes

tenant à leur conformité aux dispositions du CPTAE et leur compatibilité avec l'esthétique générale du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur pourra cependant effectuer librement tous travaux d'agencement et/ou de décoration qui n'affectent pas la structure ou le gros-œuvre du bâtiment ou les équipements communs ou ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la solidité ou la sûreté du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, sous réserve d'avoir souscrit les assurances visées à l'Article 18.2.2.

8.2.2.2 En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra réaliser ses travaux dans le respect du CPTAE, des dispositions du présent Article 8.2, conformément aux règles de l'art, et en employant de bons matériaux.

Par ailleurs, le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux :

- Aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité ; à la réglementation du travail ; à la réglementation environnementale ; à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) telle que précisée à l'Article 22.2, ou à la réglementation thermique.
- A tous autres documents approuvés par le Bailleur et dans le strict respect des règles touchant notamment aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc. ; à la protection de l'environnement en n'utilisant aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de ces autorisations. Il devra faire toutes diligences pour les obtenir.

8.2.2.3. Le Preneur devra entreprendre les travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur.

Avant tout démarrage de travaux, le Preneur a l'obligation d'installer une palissade en limite des Locaux, dont les dimensions et la décoration devront préalablement avoir été agréées par le Bailleur.

Par ailleurs, les travaux devront être réalisés aux périodes définies en concertation avec le Bailleur, afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, en dehors des périodes d'ouverture du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier. Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les Parties Communes ou à usage commun du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier .

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur et/ou de son représentant. Le Preneur devra donner un libre accès au Bailleur pour y effectuer des contrôles à tout moment. Par ailleurs, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction du maître d'œuvre proposé par le Bailleur ou son représentant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

8.2.2.4. L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'Article 18.2.

8.2.2.5. Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non-conformité, le Bailleur ou son représentant pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du Preneur et dans un délai maximum d'un mois. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le Bailleur aux frais

du Preneur. Pour ce faire, le Preneur autorise expressément le Bailleur à pénétrer dans les Locaux et à y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le Bailleur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les éventuels honoraires du maître d'œuvre du Bailleur. L'intervention du maître d'œuvre du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques des Locaux et leur intégration dans le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier, ledit maître d'œuvre comme le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

Dans tous les cas l'ouverture au public des Locaux après travaux ne pourra intervenir qu'après la justification par le Preneur au Bailleur d'un avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité ainsi que d'un rapport final sans réserve d'un bureau de contrôle agréé sur la mission « sécurité » et « installations électriques », « mission solidité », les plans de recollement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION – MISES EN CONFORMITE

9.1. Entretien et réparation des Locaux

9.1.1. Le Preneur devra, à ses frais et sous sa responsabilité, maintenir en parfait état les Locaux, y réaliser tous travaux, réparations, réfections et remplacements dès qu'ils s'avèreront nécessaires, en ce compris les réparations, travaux, réfections et remplacements nécessités par l'usage, la vétusté et la force majeure à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil.

Il devra de même entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement et de sécurité les Locaux ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, installations électriques, etc. et maintenir les vitrines, les fermetures, volets, vitrerie, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Il remplacera tout élément ou système dans son ensemble qui ne pourrait être réparé, qu'il soit ou non sa propriété.

Il fera analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans les Locaux et fera auditer deux fois par an ses cuisine, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe.

Le tout dans le strict respect des dispositions de l'Article 8.2.

Le Bailleur se réserve à tout moment le droit de vérifier le bon état de sécurité, de sûreté, d'entretien, de fonctionnement et de propreté des éléments visés ci-dessus.

9.1.2. A défaut d'exécution de ces travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.1.

Le Preneur sera responsable des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux, le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier.

9.1.3. Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux.

9.2. Mises en conformité

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations, en vigueur et à venir, sur injonction ou pas, applicables tant auxdits Locaux qu'à

l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la réglementation du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), la réglementation relative à l'environnement, la réglementation relative au dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) concernant le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier et, le cas échéant, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la réglementation relative aux autorisations sur les surfaces de vente, ou autres.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient des liaisons verticales mécaniques (ascenseurs, monte-charges, escalators et travelators) à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir, relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur. Il ne devra pas utiliser que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire, du fait de la non-observation de ces instructions.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et réalisera le cas échéant les travaux pour mettre les Locaux et/ou son activité en conformité aux règles applicables, et ce dans le respect des dispositions de l'Article 8.2. En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur pourra se substituer à lui pour faire réaliser les travaux nécessaires, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.2.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

10.1. A compter de l'ouverture des Locaux au public, le Preneur devra entreprendre son exploitation, maintenir les Locaux en état permanent et total d'exploitation effective et normale pendant les douze mois de l'année, et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur ; sous les seules réserves des fermetures pour inventaires autorisées dans la limite de deux jours par an, et des dispositions législatives ou réglementaires contraires. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

10.2. Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur a l'obligation d'affecter à la vente la surface mentionnée au I.1 ; le reste de la surface louée sera à usage de réserves, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux et/ou bureaux. Le Preneur ne pourra pas modifier cette répartition, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans les Locaux une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

10.3. Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de liquidations massives de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées en accord avec la direction du Parc.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux.

10.4. Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière d'ensembles commerciaux. Sont donc prohibées toutes présentations de marchandises en vrac ou en boîtes empilées et plus généralement toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

10.5. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier et ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier. Il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier.

Le Preneur ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle à partir des Locaux ou des Parties Communes, sous quelque forme que ce soit (racolage, distribution de tracts, publicités, objets...).

10.6. Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc., se fassent sans atteinte sur l'environnement et conformément à la réglementation applicable.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS

11.1. Le Preneur s'oblige expressément à respecter et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.) les directives et recommandations du Bailleur, Gestionnaire du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, les clauses et stipulations du Règlement Intérieur, du CPTAE et de ses Annexes, et de tous documents régissant le fonctionnement du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui a été/sera communiquée par le Bailleur. Le Preneur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des documents précités.

Le Preneur s'oblige de même expressément à respecter les clauses et stipulations du règlement de copropriété et/ou les statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, dont le texte et les modificatifs seront consultables par le Preneur chez le Bailleur ou le Gestionnaire.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

11.2. Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules ou s'agissant de leur contenu pouvant lui appartenir, appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Concernant la présente clause, le Preneur déclare renoncer et oblige son assureur éventuel à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

Le Bailleur et/ou les Propriétaires du Parc d'Activités Commerciales auront la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings.

Les horaires d'ouverture du parking sont fixés dans le Règlement Intérieur, ils pourront être le cas échéant, modifiés par le Bailleur, le Gestionnaire du Parc d'Activités Commerciales, le Président de l'ASL et/ou de l'AFUL et/ou les Syndic de copropriété éventuellement créés et/ou tout éventuel Gestionnaire des Parkings éventuellement désigné.

Il est rappelé que les fournisseurs du Preneur devront utiliser, quant à eux, les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité au Règlement Intérieur.

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

Les conditions de l'Article 12 s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication, sauf ce qui est dit au 12.1.5.

12.1. Cession

12.1.1. La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra préalablement à toute cession, avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur.

12.1.2. Le Preneur devra notifier la promesse de cession signée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions de l'Article 12.2.2.

Toute cession devra être établie par avocat et prévoir qu'un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé au moins 15 jours à l'avance, amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés du Bailleur et du 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 date de livraison des Locaux visé à l'Article 3 faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur.

Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

12.1.3. Sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préférence, le Preneur restera, envers le Bailleur, garant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit dus en vertu du Bail pendant une période de trois ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Tous cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous preneurs successifs avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit et arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession les concernant.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L.145-16-1 du Code de commerce soit porté à trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base.

12.1.4. Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant), le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande du Bailleur, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entièr 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.

12.1.5. En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préférence, étant toutefois ici rappelé que le Bail est indivisible, au profit du Bailleur.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue au 12.1.3 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

12.2. Droit de préemption urbain et droit de préférence du Bailleur

12.2.1. Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation du Parc et/ou l'Ensemble Immobilier qui pourra, alors, exercer son droit de préférence conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration du délai légal et à défaut de préemption par la commune que le délai prévu pour le droit de préférence du Bailleur commencera à courir.

12.2.2. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intégralité de la promesse de cession signée du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds ou le montant de l'apport,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats repris, en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

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

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préférence du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans les Locaux.

12.3 Droit de préférence du Preneur

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit, en cas de vente isolée, par le Bailleur, des seuls Locaux objet d'un bail commercial, à un tiers autre qu'un copropriétaire, un droit de préférence au profit du Preneur.

Toutefois, l'article L 145-46-1 du Code de commerce prévoit des exceptions. Ainsi, le Preneur reconnaît qu'il ne disposera pas de droit de préférence dans les cas suivants :

- en cas de cession unique de plusieurs locaux du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession globale des locaux du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier dont le Bailleur est propriétaire.

12.4. Sous-location – Location-gérance – Domiciliation - Nantissement

12.4.1 Le Preneur est tenu d'exploiter personnellement les Locaux. En conséquence, toute sous-location totale ou partielle ou mise à disposition des Locaux est interdite, de même que toute mise en location-gérance du fonds.

12.4.2. Toute domiciliation dans les Locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit est interdite.

12.4.3 Tout nantissement sur le fonds exploité dans les Locaux devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique bénéficiant de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

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

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

13.1. Association des commerçants [ou GIE]

Le Preneur reconnaît avoir été informé de l'existence d'une association [**OU** un GIE] régie par la loi de 1^{er} juillet 1901, regroupant les commerçants du Parc, dont l'objet est de gérer, coordonner, et organiser la promotion, le développement, et la publicité dudit Parc.

Le Preneur reconnaissant l'utilité et le bénéfice de cette association [**OU** ce GIE], dont les statuts lui ont été remis séparément, déclare souhaiter y adhérer, pendant la durée du présent bail, de ses renouvellement et/ou prorogations éventuels, dans les conditions fixées aux dits statuts. Il s'engage dès lors à en payer régulièrement les cotisations. S'il décidait de cesser son adhésion à ladite association, il s'engage, ainsi que ses éventuels successeurs, à poursuivre le versement des cotisations tant qu'il est exploitant dans le Parc, dès lors qu'il bénéficiera, en cette qualité, ce qu'il reconnaît expressément, des opérations de promotion et d'animation réalisées par l'association [**OU** le GIE].

13.2. Fonds Marketing

13.2.1 Dispositions générales

Le Bailleur se réserve la possibilité d'organiser et de gérer lui-même, ou de désigner tout mandataire de son choix pour organiser et gérer les opérations de promotion et d'animation commerciales du Parc, qui seront alors financées directement par les exploitants, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes.

Le Bailleur notifiera alors au Preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, trois mois avant, la date effective de la mise en place de ce mode de fonctionnement qui se substituera à l'Association des commerçants [OU au GIE] actuellement existant(e). Dans cette hypothèse, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, à contribuer au financement des opérations de promotion et d'animation qui seront ainsi organisées, mises en place et gérées par le Bailleur ou tout mandataire de son choix dans les conditions ci-après.

Par ailleurs, le Preneur, comme tout cessionnaire, s'engage expressément et corrélativement à décider la dissolution de l'Association [OU le GIE], dans le respect des dispositions prévues dans les statuts.

Toutes références dans le Bail à l'Association des commerçants [OU au GIE] seront alors sans objet, les clauses elles-mêmes étant le cas échéant maintenues pour le surplus.

L'intégralité des contributions financières des différents preneurs, qui constitueront le fonds marketing, sera versée directement au Bailleur ou à tout mandataire du Bailleur. Ces contributions incluent la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion du Parc et de la facturation et du recouvrement des contributions financières des preneurs.

Par ailleurs le Bailleur pourra décider de contribuer au fonds marketing, étant cependant ici expressément précisé que le Bailleur ne prend aucun engagement sur l'existence, le montant et la pérennité de ce type de contribution.

Le Bailleur ou son mandataire définira la politique d'animation et de promotion du Parc et les actions d'animation et de promotion à mettre en œuvre. Une fois par an au moins, le Bailleur, ou toute personne physique ou morale auquel il aura délégué cette mission, présentera aux exploitants du Parc, pour information et avis, les actions d'animation et de promotion envisagées.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité du Parc et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions de promotion et d'animation commerciales. En conséquence, le Preneur dégage le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, à contribuer financièrement au budget dans les conditions ci-après.

13.2.2 Contributions

La contribution annuelle au fonds marketing des exploitants du Parc sera identique à la dernière contribution votée dans le cadre de l'Association, immédiatement avant sa dissolution.

Le montant des pondérations à appliquer à cette contribution sera également identique aux pondérations utilisées dans le cadre de l'Association avant sa dissolution.

Le montant des contributions sera ensuite indexé tous les ans, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la première contribution en fonction de la variation de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date d'entrée en vigueur de la contribution annuelle, et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'indice de référence.

Par la suite les indexations annuelles se feront en fonction de l'indice du même trimestre calendaire que celui utilisé pour la 1^{ère} indexation, de sorte que soit ensuite toujours pris en compte la variation de quatre trimestres calendaires appliquée au dernier montant en cours.

Si, pour une raison quelconque, l'indice susvisé était inapplicable, les parties conviennent expressément de faire désigner, par ordonnance de référé du Tribunal judiciaire du lieu de situation du Parc, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties et dont la mission sera de choisir un indice légalement utilisable. Sa décision sera définitive et sans recours. Les frais seront partagés par moitié.

La contribution annuelle pourra être augmentée pour une opération spécifique, mais alors dans la limite de 15% par an.

Cette contribution financière sera due pour la première fois par le Preneur à compter de la date qui sera indiquée par le Bailleur ou son mandataire dans le courrier visé au 2^e alinéa du paragraphe 13.2.2. Si cette mise en place intervient en cours d'année civile, la contribution financière du Preneur sera calculée au prorata du temps restant à courir.

Ultérieurement, la contribution financière annuelle sera appelée trimestriellement terme à échoir, par quart, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Dans les termes et conditions du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire du Preneur les sommes dues au titre des contributions au fonds marketing.

L'utilisation du budget fera l'objet d'une reddition annuelle validée par un expert-comptable, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera, au choix du Bailleur, affecté au budget suivant ou restitué au Preneur selon les mêmes règles d'appel des contributions.

Au départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur ou son mandataire restituera au Preneur la part de contribution annuelle correspondant au nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil courant. En cas de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur un montant équivalent.

ARTICLE 14 – ESTHETIQUE – ENSEIGNES – DENOMINATION DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES

14.1. D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique générale du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Indépendamment du respect de la réglementation en vigueur, le Preneur ne pourra insérer ou apposer des affiches, bannières, banderoles, inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur les vitrines ou les façades des Locaux, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur laquelle, à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

Il ne pourra poser aucune enseigne, annonce, écritage ou quelque élément de communication digitale et interactive ou dispositifs permettant de diffuser des images numériques que ce soit dans ou sur les Parties Communes intérieures et extérieures ou le toit du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas ou tout objet en saillie sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui pourra s'y opposer sans avoir à motiver sa décision.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quelles que soient leurs forme et emplacement, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est

compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne, le Preneur supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du CPTAE.

Si la pose des enseignes du Preneur génère des impôts et taxes supplémentaires, le Preneur s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au Bailleure si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

En cas d'apposition d'enseignes, panneaux ou autres, non autorisés, le Bailleure se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, aux frais et risques du Preneur.

Le coût de cet enlèvement et de la reprise des dégradations résultant de cet enlèvement sera facturé sur l'avis d'échéance du trimestre suivant la date à laquelle il y aura été procédé.

14.2. Si le Preneur dispose de façade(s) vitrée(s) donnant sur l'extérieur du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, il devra impérativement traiter celle(s)-ci avec un aménagement de vitrines commerciales, avec présentation de produits ou marchandises, mise en place d'un éclairage spécifique et positionnement éventuel d'une enseigne du magasin.

14.3. Le Preneur devra utiliser le nom et le logotype du Parc dans le cadre de la publicité sous toutes formes effectuée au bénéfice du magasin et utiliser obligatoirement pour son point de vente le sigle et le graphisme dudit Parc.

Le Preneur se conformera ensuite aux éventuelles modifications desdits sigle et graphisme. Le Bailleure se réserve la faculté de modifier ou de remplacer le nom et le logo du Parc s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce sans que le Preneur ne puisse s'y opposer. Le nom du Parc ainsi déterminé fera l'objet d'une communication du Bailleure au Preneur.

ARTICLE 15 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITE DES LOCAUX

15.1. Surveillance des Locaux

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, sans recours contre le Bailleure qui n'a aucune obligation de surveillance.

15.2. Visite des Locaux

Le Bailleure se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui, en ce compris notamment les assureurs, le droit d'entrer dans les Locaux, aux heures d'ouverture au public, afin notamment de :

- prendre les mesures conservatoires de ses droits,
- de faire réaliser, par les organismes de son choix, tout audit et contrôle notamment environnemental et/ou de sécurité, périodique des installations et équipements propres au Parc et/ou à l'Ensemble Immobilier, ainsi que les travaux et les mesures en découlant,
- d'instruire un sinistre,
- de permettre une bonne appréciation des risques, et de vérifier à la bonne tenue des sites.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes, le Bailleure à mandater tout commissaire de justice de son choix lequel pourra visiter les Locaux et procéder à toutes constatations que le Bailleure estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance, ainsi qu'en cas de mise en vente du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs, accompagnés du Bailleure ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures. En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriveaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleure.

ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquis du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleure sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations, libres de tout mobilier, – en ce compris les éléments de mobilier fixés au sol, aux murs et au plafond - dépôt, stocks, cloisons, rayonnages, cabines d'essayages, aménagements spécifiques liés concept du magasin, signes distinctifs relatif à la marque et/ou au nom commercial du Preneur, chambre froide et fours...

Par ailleurs il est expressément convenu que les travaux du Preneur qui auront été expressément autorisés par le Bailleure tant à son entrée dans les Locaux qu'en cours de Bail, deviendront, en fin de jouissance du Preneur, de plein droit et sans indemnité, la propriété du Bailleure, sauf si ce dernier opte lors du départ du Preneur, pour une remise en état initial des Locaux tel qu'il résultera de l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bailleure pourra par ailleurs toujours demander la dépose aux frais exclusifs du Preneur, de tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, réalisés par le Preneur, et non autorisés préalablement par le Bailleure.

Dans les six mois précédent la remise, volontaire ou forcée, des Locaux au Bailleure, le Preneur devra, , autoriser les visites techniques des représentants du Bailleure, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en état souhaités par le Bailleure et des reprises consécutives aux enlèvements.

La liste des travaux de remise en état sera communiquée par le Bailleure au Preneur qui s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Toutefois, après information préalable du Bailleure, le Preneur pourra restituer les Locaux en l'état, le Bailleure effectuant alors lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur. à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le devis établi le cas échéant et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

A défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, comme à défaut pour le Preneur d'autoriser le 1^{er} constat de l'état du Local ,un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incomptant au Preneur.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ne se présentait pas à la date à laquelle il aura été ainsi convoqué par le Bailleure, l'état des lieux dressé par ce dernier sera réputé contradictoire.

Toutes réparations requises, les cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleure à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet ; le Preneur devant régler directement au Bailleure le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

En tout état de cause, un état des lieux de sortie sera établi en deux exemplaires au jour de la restitution des Locaux par le Preneur au Bailleure, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce,

il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RE COURS

17.1 Le Preneur renonce expressément et fera renoncer ses assureurs, et son sous-locataire éventuel à tout recours contre toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers dont le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier dépend, le Bailleur, le Gestionnaire, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, pour les dommages résultant notamment des risques visés au présent Article, cas de malveillance excepté.

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- en cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients des prestataires chargés de la sécurité ou entretien du Parc et/ ou de l'Ensemble Immobilier de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas de fermeture administrative des Locaux, pour quelque cause que ce soit.
- en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit la cause, le Preneur accepte de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

17.2 Le Preneur, son sous-locataire éventuel et leurs assureurs feront leur affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous cas fortuits et imprévus, sauf recours contre qui de droit en dehors du Bailleur, de ses assureurs, et le cas échéant, de toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, et de leurs assureurs respectifs.

17.3 Sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur, de son sous-locataire éventuel et de leurs assureurs, le Bailleur et le cas échéant toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres renoncent et feront renoncer leurs assureurs, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, son sous-locataire et ses assureurs en cas de dommages, cas de malveillance excepté.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1.Assurances du Bailleur

18.1.1 Assurance exploitation

Au plus tard à la date d'effet du Bail et pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés à des tiers.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière en ce compris tous les aménagements étant ou destinés à devenir sa propriété, dont les Locaux et le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée maximum de trois années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances et/ou d'en souscrire de nouvelles et en préviendra alors le Preneur.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'immeuble, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire.

18.1.2. Assurances en cas de travaux

En cas de travaux à son initiative, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il les estime nécessaire.

18.1.3. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera au Bailleur dans les conditions définies à l'**Annexe 1**, sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances souscrites par le Bailleur et l'ASL, l'AFUL, ou la copropriété le cas échéant. Le Preneur devra également rembourser au Bailleur et aux voisins le cas échéant, en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur ou des voisins, soit en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux, soit en raison de l'Article 17 « Responsabilité et renonciations à recours »

Également, toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et le cas échéant de la copropriété et des voisins pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Le Preneur s'engage également à respecter les mesures de prévention, de sécurité ou de contrôle des risques qui pourraient être imposées par les assureurs du Bailleur et/ou de son mandataire du fait des Locaux, de l'Ensemble immobilier et/ou de l'activité du Preneur.

18.2. Assurances du Preneur

18.2.1. Assurances pour couvrir la responsabilité civile

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations et garantira le Bailleur et ses assureurs contre tous recours de tiers à raison de dommages corporels, matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

18.2.2. Assurances pour la réalisation de travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux ; le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateur, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.
- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisées, avant tout démarrage de travaux.

18.2.3. Assurances pour l'exploitation de ses Locaux

Le Preneur garantira également auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets mobiliers (matériels, marchandises...) lui appartenant ou qu'il détient à quelque titre que ce soit dans les Locaux, contre les risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, les grèves, mouvements populaires, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, évènements naturels, effondrement, et dégâts des eaux, catastrophes naturelles, épidémies, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, les pannes ou fraudes informatiques recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce pour une période minimum de 2 ans.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, par la production d'une attestation détaillée indiquant à minima l'adresse, les garanties souscrites, les sous-limites et limites, les renonciations à recours ou (au choix du Bailleur) de la police d'assurance et ses avenants avec justification du paiement des primes correspondantes, chaque année et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que toutes les mises en demeure, mesures de suspension ou de résiliation devront être notifiées au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. De nouvelles polices conformes aux conditions de la présente devront avoir été souscrites et produire leurs effets à la date de résiliation de telle sorte qu'il n'y ait aucune interruption dans l'obligation d'assurance du Preneur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes dans les délais impartis, ou dans le cas d'une suspension des garanties ou résiliation du contrat d'assurance, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts et de la pénalité, mentionnés à l'Article 21.2, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

18.3.Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Le Preneur s'oblige à obtenir de ses assureurs et du ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.), qu'ils renoncent à tous recours dans les conditions identiques à ce qu'il est indiqué ci-dessus.

Le Bailleur, et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires, déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués en cas notamment de dommages causés par les évènements garantis au titre de la police susvisée,

Le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

18.4. Déclaration des sinistres

En cas de sinistre intervenant dans les Locaux et/ou le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier pour les risques visés à l'Article 18.1, le Preneur s'engage à le déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dans un délai maximum de 5 jours à compter de la date de survenance du sinistre sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu être réclamé à l'assureur, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration.

ARTICLE 19 – DESTRUCTION MATERIELLE DES LOCAUX

Les Parties entendent déroger à l'article 1722 du Code Civil. Il est toutefois précisé ce qui suit :

19.1 Destruction matérielle totale des Locaux

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être matériellement détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

19.2 Destruction matérielle partielle des Locaux

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur :

- la destruction matérielle partielle des Locaux affecterait entre 30 % et 60 % de la surface totale des Locaux, le loyer sera réduit à proportion des surfaces détruites ou rendues inutilisables.
- la destruction matérielle partielle des Locaux affecterait plus de 60 % de la surface totale des Locaux, le Bail pourra être résilié, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

Le Preneur fera son affaire de sa privation de jouissance partielle pendant la durée des travaux de réparation ou de reconstruction.

Le Bailleur conservera l'entier bénéfice des indemnités d'assurances perçues de ses assureurs.

Aucune indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation totale ou partielle de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions résultant pour lui des stipulations des diverses parties du Bail, ou de ses Annexes, notamment du Règlement Intérieur, ainsi que du règlement de copropriété ou des statuts d'ASL et/ou d'AFUL qui sont toutes de rigueur, comme à défaut de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base

de renouvellement, ou du loyer variable additionnel ou d'indemnité d'occupation de l'article L 145-28 du Code de commerce et/ou les complément de dépôt de garantie, charges, impôts, taxes et/ou redevances, contributions au fonds marketing, accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais et/ou toute somme due en vertu du Bail à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, au seul profit duquel la présente clause est stipulée, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après la signification d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé constatant le jeu de la clause résolutoire et ordonnant l'expulsion, rendue par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

ARTICLE 21 – SANCTIONS

21.1. Exécution par le Bailleur

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

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

21.2. Intérêts et pénalités de retard

21.2.1. En cas de non-paiement par le Preneur, à bonne échéance, du loyer, des charges ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de 600 points de base, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

21.2.2. De plus, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelconque notification d'une mise en demeure, et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

21.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, dans les termes du Bail, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel indexé majoré de 50 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

21.4. Frais

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, de commissaire de justice, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du Bail, et tous frais de mesures conservatoires seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE

22.1. Diagnostic technique amiante

Le Bailleur confirme que les Locaux ont été édifiés, en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997. En conséquence, il n'a pas de dossier technique amiante à annexer au présent Bail.

22.2. Installations classées

Si les Locaux comportent une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation ou enregistrement, le Preneur devra se conformer à toutes les consignes d'utilisation, les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(ces) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux et de leur utilisation.

22.3. Etat des risques, pollution des sols et sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

22.3.1. Information du Preneur sur les risques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques (les risques naturels et technologiques majeurs, la sismicité, les zones à potentiel radon et le recul du trait de côte en application des articles L. 121-22-2, L.121-22-3, L.121-22-6, L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme), auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions l'article L. 125-5 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et L.174-5 du Code minier et ce, selon l'Etat des Risques établi conformément à l'article R.125-24 du Code de l'environnement et attaché en **Annexe 7**.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a fourni, dès la première visite des Locaux, un Etat des Risques établi depuis moins de six mois conformément aux articles L. 125-5 II et R. 125-25 du Code de l'environnement.

Le Bailleur reconnaît avoir actualisé l'Etat des Risques si les informations qu'il contenait n'étaient plus exactes à la date de signature du présent Bail conformément à l'article R. 125-25 II du Code de l'environnement.

22.3.2. Information du Preneur sur la pollution des sols

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application dudit article.

Aussi, dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé l'Ensemble Immobilier et que l'Ensemble Immobilier serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols, lesdites informations éventuellement rendues publiques

par l'État seront annexées en **Annexe 7**. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et/ou de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

22.3.3 Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Le Bailleur déclare en outre qu'aux termes de l'acte d'acquisition du Parc d'Activités Commerciales et/ou de l'Ensemble Immobilier, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

22.4. Diagnostic de Performance Energétique

Pour la parfaite information du Preneur, le Bailleur a remis au Preneur, le jour de la signature du Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), par application des articles L 126-23 et L.126-26 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des textes subséquents. Le DPE est attaché en **Annexe 8**.

22.5. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de ses suites, sans préjudice des stipulations de l'article 22.7 le cas échéant.

A cette fin :

Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre sur demande et au moins chaque année les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des Parties Communes du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier et/ou privatives des Locaux. Le Preneur autorise le Bailleur à récupérer les données des compteurs abonnés privatifs directement auprès du gestionnaire du réseau électrique. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.

- Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.
- Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

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

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte d'étudier avec le Bailleur toute solution alternative d'occupation.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret Tertiaire

1. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « **Décret Tertiaire** ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « **Méthode** », du 10 avril 2020 et complété par l'arrêté dit « **Valeurs absolues** » en date du 24 novembre 2020, complétés et modifiés par les arrêtés des 17 janvier 2021 et 29 septembre 2021 et le décret du 29 septembre 2021.

Le bâtiment dont dépendent les Locaux est concerné par cette obligation de rénovation énergétique (ci-après un ou les « **Bâtiments Eligibles** ») en ce qu'il répond à deux conditions cumulatives de destination et surface, à savoir :

-Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m², les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujetissement à l'obligation ;

-Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² ;

-Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m².

Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m². Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaire et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments

Les Locaux étant situés dans un Bâtiment Eligible, ils sont soumis à l'obligation de rénovation énergétique instaurée par le Décret Tertiaire.

Le Bailleur, étant particulièrement attentif au respect des obligations lui incombant en matière environnementale, s'engage à privilégier tous échanges et une concertation préalable avec le Preneur afin de permettre et définir ensemble la mise en œuvre d'actions de réduction des consommations d'énergie de l'Immeuble et des Locaux.

A cette fin, [un plan d'actions énergétiques est annexé au Bail / le Bailleur se rapprochera ultérieurement du Preneur pour la mise en place d'un plan d'actions énergétiques].

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale intégrant les obligations issues du Décret Tertiaire ci-annexée (**Annexe 8**).

2. Il est par ailleurs précisé qu'afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale susvisée, l'Etat a mis en place, par le biais de l'Agence de l'Environnement

et de la Maîtrise de l'Energie, une plateforme informatique dénommée « OPERAT » devant recueillir les données de consommation des bâtiments concernés.

Chaque année, à partir de 2022, devront en effet être transmises par les propriétaires et preneurs à bail, chacun pour ce qui les concerne, au plus tard le 30 septembre, diverses données relatives à l'année précédente (activités tertiaires exercées, surface, consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, etc.).

A ce titre, les Parties conviennent que le Bailleur procédera ou fera procéder à l'ouverture d'un compte sur la plateforme OPERAT pour l'Immeuble et y renseignera les surfaces à usage tertiaire.

Il renseignera également pour l'Immeuble, l'ensemble des locataires occupants qui se verront donner accès à la plateforme.

Par suite, chacun des occupants procédera à la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur les locaux qu'il occupe privativement. Le Preneur s'engage donc à déclarer ses consommations d'énergie dans les Locaux sur la plateforme susvisée dans un délai de trois (3) mois précédent l'échéance de déclaration soit pour le 30 juin de l'année concernée au plus tard.

Le Bailleur, quant à lui, procédera à la déclaration des consommations d'énergie dans les parties à usage commun de l'Immeuble.

En cas de carence du Preneur au 1er juillet de chaque année, le Bailleur se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par un ou plusieurs prestataires de son choix aux déclarations y afférentes, sous réserve d'obtenir au préalable du Preneur :

- Soit les consommations à déclarer par source d'énergie conformément au format de la plateforme OPERAT au plus tard le 15 juillet de chaque année,
- Soit le mandat signé (figurant en **Annexe 12** des présentes) l'autorisant à récupérer les consommations directement auprès des fournisseurs d'énergie,

étant précisé que l'ensemble des frais relatifs à la déclaration des consommations sur la plateforme OPERAT en cas de transmission des consommations au Bailleur et à la récupération des consommations par le Bailleur ou son prestataire auprès des fournisseurs d'énergie, seront à la charge exclusive du Preneur.

Par ailleurs, s'il est nécessaire d'accéder au Locaux du Preneur pour la récupération des consommations, le Preneur s'oblige d'ores et déjà à donner accès aux Locaux au Bailleur ou à son mandataire, sous réserve d'un préavis de 72 heures.

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique. Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie sur la plateforme numérique. »

22.7. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret Tertiaire

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret Tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et complété par l'arrêté dit « Valeurs absolues » en date du 24 novembre 2020, complétés et modifiés par les arrêtés des 17 janvier 2021 et 29 septembre 2021 et le décret du 29 septembre 2021.

Les bâtiments soumis à cette obligation de rénovation énergétique concernent les immeubles qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface, à savoir :

Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m², les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujetissement à l'obligation ;

- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m².

A la date de signature des présentes, les Locaux ne sont pas soumis au Décret Tertiaire mais pourraient l'être ultérieurement en cas d'évolution des conditions locatives ou de la réglementation. Dans cette hypothèse, le Bailleur se rapprocherait du Preneur pour régulariser un avenant au Bail, afin de définir ensemble (i) les obligations de déclaration annuelle de communication des consommations sur la plateforme OPERAT et (ii) les actions de réduction de consommation d'énergie à envisager dans les Locaux dans le cadre d'un plan d'actions énergétiques.

ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITE DU PRENEUR ET DU BAILLEUR – RENONCIATIONS

23.1. Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit. 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 préalable écrite.

23.2. Indivisibilité

Le Bail tout comme les Locaux sont expressément déclarés indivisibles pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

23.3. Personnalité du Preneur

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard dans les quarante jours de la signature des présentes, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail. La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

23.4. Personnalité du Bailleur

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution des présentes, dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et prolongations, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

23.5. Renonciations

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222, 1223 et 1226 du Code civil.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS

24.1. Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leur siège social respectif.

24.2. Les Parties donnent compétence au Tribunal judiciaire du lieu de situation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier pour tout litige afférent au Bail.

24.3. Les frais de rédaction du Bail, mentionnés au I.9, sont à la charge du Preneur.

ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir l'exécution forcée d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les Parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

Si des dispositions de l'un ou plusieurs des articles du Code civil ou du Code de commerce auxquelles les Parties ont dérogé dans le Bail, devaient être jugées comme étant d'ordre public, lesdites dispositions légales se substitueront alors à ce que les Parties avaient prévu.

ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles (les « **Données Personnelles** ») Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les "**Personnes Concernées**"), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le "**Traitemen**t"). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leur droit d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Chaque Partie désignera un délégué à la protection des données ou un point de contact en matière de Données Personnelles qui peut être contacté aux coordonnées suivantes :

- Pour Bailleur à l'adresse suivante : dpo@eu.aew.com
- Pour le Preneur à l'adresse suivante : franchiseeva@gmail.com

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le Bail est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Universign service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le Bail par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le Bail.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du Bail directement par Universign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au Bail.

A cet effet, chaque Partie accepte, chacune en ce qui la concerne, que les notifications liées à la signature du présent Bail par son représentant soient adressées aux adresses courriels suivantes :

- Pour le Bailleur : Sonia NUNES
Courriel : sonia.nunes@eu.aew.com
- Pour le Preneur : Pierru Arnaud Alain Fernand
Courriel : franchiseeva@gmail.com

Signé électroniquement

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXES :

Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et travaux

Annexe 2 : Inventaire des impôts, taxes et redevances

Annexe 3 : Modèle de Garantie à première demande

Annexe 4 : Etat des Risques

Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 6 : Plan des locaux

Annexe 7 : Etats récapitulatif et prévisionnels de travaux

Annexe 8 : Annexe environnementale intégrant les obligations issues du Décret Tertiaire

Annexe 9 : Mandat du preneur (récupération des données de consommations d'énergie)

Annexe 10 : Dossier d'AT ERP Preneur

ANNEXE 1

A- INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les cinq catégories de Charges, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

1. Charges de fonctionnement

Peuvent être classés dans cette catégorie les **frais et coûts** :

- D'électricité, d'éclairage, de chauffage, de téléphone, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, abonnements et consommations de fluides,
- De nettoyage, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- D'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature utilisés notamment par les services techniques et d'entretien,
- D'acquisition, d'entretien, de maintenance et de remplacement de l'équipement, de l'aménagement, de l'agencement, des éléments de décoration, du mobilier, des espaces verts intérieurs et extérieurs, des plantes, diffuseurs d'odeur, de la signalétique, des Parties Communes, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité, des équipements et installations nécessaires à la sécurité, des équipements et locaux techniques permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier, concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,
- Des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des Parties Communes
- Du maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites) ainsi que les frais de dératisation, désinsectisation, désinfection et dénidification,
- Relatifs à tous services à la clientèle,
- Liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres,
- Des dépenses liées à la direction, à l'administration et à la gestion du Parc et /ou de l'Ensemble Immobilier, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur.
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les redevances et tous autres frais acquittés par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- D'audit, les frais et honoraires liés à la mise en place et au suivi des outils de contrôle, de prévision et d'amélioration des consommations des fluides des Locaux Loués ou de l'Immeuble ainsi que ceux des bureaux d'études/de contrôle/d'architectes, des organismes agréés et de tout autre intervenant et plus généralement tous frais liés à l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire,
- Engagés pour mettre le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique.
- Relatifs à toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, les frais de production d'eau tempérée le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés,
- De vérification électrique et de défense anti-incendie,
- De tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents aux Locaux,
- De rédaction du Bail tels que visés au I.10,
- Généralement afférents aux Locaux.

2. Primes d'assurance

- Les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier (notamment les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et l'assurance responsabilité civile).
- Toutes les primes d'assurances afférentes au Locaux, et les honoraires du courtier d'assurance y afférents.

3. Contributions au fond marketing

Les contributions de fond marketing, définies à l'Article 13.2

4. Salaires, rémunérations, honoraires

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles de la direction de Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, du personnel technique et administratif et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
- Les honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion technique, juridique, la gestion des assurances, la gestion des contentieux et/ou de la gestion administrative et/ou des charges, pour le compte du Bailleur,
- Les honoraires du mandataire/gestionnaire/administrateur de biens du Bailleur chargé de la gestion des assurances, la gestion des contentieux, la gestion juridique et technique,
- Les honoraires du mandataire/gestionnaire/administrateur de biens du Bailleur chargé de la gestion immobilière,
- Les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres,
- Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires acquittés par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les honoraires de courtage pour les assurances,
- Les honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
- Les honoraires des prestataires liés aux procédures judiciaires ou aux déclarations de sinistres,
- Les honoraires, frais des bureaux de contrôle ou organismes agréés, coût de tous travaux visant à l'amélioration de la performance énergétique,

5. Travaux

- Les travaux, soit d'entretien, de ravalement, de réparations, soit de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, les travaux réalisés en vue de l'amélioration des performances environnementales du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, les travaux justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,

- Les travaux et installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements réalisés en vue de l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire,
- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent), des réseaux, sprinkler et RIA,
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Les frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil,
- Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
- Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas
- Les travaux spécifiques du Bailleur dans les Locaux, visés à l'Article 8.1.2
- Les travaux propres aux Locaux, visés à l'Article 8.2

B- REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, **demeurent à la charge du Bailleur :**

1°) Les grosses réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; étant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Etant toutefois précisé que les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, ou s'ils sont rendus nécessaires du fait des aménagements du Preneur, de la faute ou de la négligence du Preneur, ou des travaux que le Preneur aurait lui-même entrepris.

3°) Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;

4°) Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des locaux et/ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ;

Le Preneur est quant à lui redevable des autres charges et travaux existant, ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

C - MODE DE CALCUL ACTUEL DE LA QUOTE-PART DU PRENEUR

1- Principe

1.1 Les charges et travaux sont répartis conformément aux modalités de répartition fixées au règlement de copropriété ou dans les statuts de l'ASL ou de l'AFUL.

- 1.2** Dans le cas où un même lot est occupé par plusieurs locataires/occupants, les charges et travaux afférents audit lot seront répartis par le Bailleur au prorata de la Surface Exploitée de chaque locataire/occupant dans ce lot.
- 1.3** Les autres charges et travaux engagés directement par le Bailleur pour assurer et gérer les Locaux seront répartis entre les différents locataires/occupants en fonction de la Surface Exploitée de chaque locataire.
- 1.4** La Surface Exploitée, telle que stipulée au I.1.1, sera pondérée le cas échéant selon les coefficients suivants par rapport à la Surface Exploitée totale pondérée le cas échéant selon les mêmes coefficients de l'ensemble des locaux propriété du Bailleur :

2- Exceptions

- 2.1** - **Le montant des contributions au fond marketing** supportées par les locataires du Bailleur et leurs modalités de répartition sont fixées à l'Article 13.2.2.

- Le montant des charges de fonctionnement afférent aux Locaux, primes d'assurances du Preneur afférentes au Locaux, les frais de rédaction du Bail, les Travaux afférents aux Locaux visés à l'article 8.2 seront acquittés directement par le Preneur, étant précisé s'agissant desdits travaux que dans l'hypothèse où le Bailleur devrait s'en acquitter, le Preneur s'engage à lui rembourser selon les modalités de l'Article C-1.

- **Le montant des honoraires des administrateurs de biens/gestionnaire/mandataire du Bailleur chargés de la gestion immobilière, technique, juridique, la gestion des assurances, la gestion des contentieux et/ou de la gestion administrative et/ou des charges**, pour le compte du Bailleur, supportées par les locataires du Bailleur et leurs modalités de répartition sont fixées à l'Article 7.3.

- 2.2. En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur**, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où les Locaux seraient ouverts au public en dehors des heures d'ouverture générale du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournies par le Bailleur, bénéficiaient à plusieurs de ses locataires, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, au prorata de la Surface Exploitée des Locaux par rapport à la Surface Exploitée de l'ensemble des locaux concernés, et ce sans pondération.

- 2.3. Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des Charges**, notamment en cas de changement dans l'utilisation des Parties Communes, ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution du Parc d'Activités Commerciales et/ou de l'Ensemble Immobilier. Par ailleurs, toute modification éventuelle du Règlement Intérieur ou de tout autre document régissant le Parc d'Activités Commerciales et/ou l'Ensemble Immobilier, qui affecterait la répartition des Charges s'imposera au Preneur, qui l'accepte, dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance au préalable.

Ainsi par exemple, en cas d'extension du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur conserve toute latitude, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à celle-ci à la date de signature des présentes, pour faire participer ou non les occupants de ladite extension aux Charges actuellement définies pour le Parc et/ou l'Ensemble Immobilier.

Par ailleurs, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du Règlement Intérieur ou de tout autre document régissant le Parc d'Activités Commerciales et/ou l'Ensemble Immobilier qui

affecterait la répartition des Charges s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte.

ANNEXE 2

A- INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET AUX LOCAUX

Les impôts, taxes et redevances afférents tant aux Parties Communes qu'aux Locaux sont les suivants :

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, et qui ne sont pas liés à l'usage des Locaux ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, mais liés à l'usage des Locaux ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
- La contribution économique territoriale,
- Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires,
- La taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Les frais de rôle, les frais de gestion et les taxes additionnelles aux taxes ci-dessus,
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, les emplacements de stationnement et la taxe additionnelle sur les emplacements de stationnement,
- La taxe sur les enseignes et la taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE),
- Eventuellement la contribution sur les revenus locatifs et la taxe additionnelle au droit de bail,
- Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, dont le Bailleur informera le Preneur.
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les Parties Communes et/ou à usage commun, et sur les Locaux,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- Les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts présents ou à venir au titre des Locaux

B- REPARTITION

- Dans l'inventaire du point A ci-dessus, demeurent à la charge du Bailleur :

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou du Parc et/ou de l'Ensemble Immobilier, et qui ne sont pas liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
- La contribution économique territoriale, dont le Bailleur serait redevable au titre des Parties Communes,
- Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

- Le Preneur est quant à lui redevable de tous les autres impôts, taxes et redevances visés dans l'inventaire du point A ci-dessus.

C- MODE DE CALCUL ACTUEL DE LA QUOTE-PART DU PRENEUR

- La participation du Preneur aux Impôts afférents aux Parties Communes sera calculée comme il est dit à l'**Annexe 1** pour les Charges.

- Les Impôts et taxes afférents aux Locaux seront acquittés directement par le Preneur ou remboursés au Bailleur.
- La taxe foncière afférente aux Locaux ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera calculée sur la base de l'imposition par l'Administration, et à défaut, comme indiqué au C.1 de **l'Annexe 1** pour les Charges, sans pondération.