

Bail Commercial

Entre les soussignées :

La Société SCI COIGNIERES 78-99,

Société Civile Immobilière au capital de 1 524,49 €, dont le siège social est situé au 4 RUE DES TROPQUES 38130 ECHIROLLES, immatriculée au R.C.S. de Grenoble, sous le numéro 422 182 469,

Représentée par la société SIBAR, société à responsabilité limitée au capital social de 231 249,91 €, dont le siège social est situé au 4 RUE DES TROPQUES 38130 ECHIROLLES, immatriculée au R.C.S. de Grenoble sous le numéro 394 557 391,

Représentée par Monsieur Frédéric BARBE en qualité de Gérant,

Lui-même représenté par Madame Axelle Plasse ou Monsieur Fabrice Rousset, dûment(s) habilité(s) à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoir émis par son gérant en date du *****,

Dont les extraits Kbis et le pouvoir sont annexés au présent bail en Annexe 1,

Ci-après désignée le « Bailleur »

D'une part,

Et

La Société ASSIA MARKET***,

Société *** au capital de *** €, ayant son siège social ****, immatriculée au RCS de *** sous le n° ***,

Représentée par la société *****/ Monsieur ou Madame *****, en qualité de *****,

Dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoir émis par son gérant *****,

Dont l'extrait Kbis, les statuts, le pouvoir et la pièce d'identité sont annexés au présent bail en Annexe 2,

Ci-après désignée le « Preneur »

D'autre part

Ensemble ou individuellement encore dénommées les « Parties » ou une « Partie »,

IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT

Le Bailleur est propriétaire des Lots n°8 et 9 situés au sein d'un ensemble immobilier commercial (CENTRE COMMERCIAL LE FORUM), sis Centre Commercial du Forum de Coignières, rue de la Malmédonne/rue des Frères Lumières, 78310, COIGNIERES, constitué de 7 Bâtiments (A à G) et de cellules (Lots 1 à 35), reliés par des voies piétonnières et diverses voies de circulation routière, et une zone à usage de parking faisant l'objet d'une jouissance partagée avec les autres occupants de l'ensemble immobilier (Ci-après « **l'Ensemble Immobilier** »).

- Cadastéré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AO	62	1 Rue de Montfort l'Armury	06ha 22a 94ca

Etant précisé que l'Ensemble Immobilier est en copropriété, tel que cela ressort du Règlement de copropriété et son modificatif ci-annexé (**Annexe 7**).

Et les 2890/105.220ème des parties et choses communes de l'Ensemble Immobilier pour le lot n° 8 et les 2908/105.220ème des parties et choses communes pour le lot n° 9 du Bâtiment D à la date de signature des présentes.

Et les 2593/10.000ème des parties et choses communes particulières de l'Immeuble D pour le lot n° 8 et les 2609/10.000ème des parties et choses communes pour le lot n° 9 du Bâtiment D à la date de signature des présentes.

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux ci-après désignés.

Aux termes de discussions que les Parties ont menées directement, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés (le « **Bail** »).

IL A ENSUITE ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, le Bailleur donne à bail conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et des lois et règlements subséquents, ainsi que les stipulations du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur, lesquelles, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante du présent Bail sous les mêmes sanctions.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit toutes les conditions.

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Le Bail porte sur un local à usage **commercial** situé sur la commune de COIGNIERES à l'adresse suivante : Centre Commercial du Forum de Coignières - rue de la Malmédonne/rue des Frères Lumières 78310 Coignières, au rez de chaussée, d'une surface de **602 m²** environ,

Le local correspondant au lot n°9 de la copropriété (local D2) est situé au sein du Bâtiment D figurant au cadastre (**Annexe 3**) sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AO	62	1 Rue de Montfort l'Armury	06ha 22a 94ca

Etant précisé que les parkings font l'objet d'une jouissance partagée avec les autres occupants de

l'Ensemble Immobilier.

Ci-après désignés les « **Locaux** », tels que lesdits locaux existent et se comportent sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, et les trouver dans les conditions matérielles satisfaisantes et nécessaires à l'usage auquel il les destine. Il dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le Preneur reconnaissant avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les documents et diagnostics techniques qui lui ont été présentés par le Bailleur, et avoir pu se faire une opinion complète et précise de l'état de l'**Immeuble**/Ensemble Immobilier et des Locaux.

Il déclare en conséquence, en toute connaissance de cause, décharger le Bailleur, par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil, de toute obligation de mise ou remise en état, mise ou remise aux normes, réparations, réfections ou remplacements, acceptant de faire son affaire exclusive, à ses frais, des travaux correspondants et de tous travaux de quelque nature qu'ils soient qui se révéleraient immédiatement ou ultérieurement nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, même ceux qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou ordonnés par l'administration, et ce pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à l'exclusion des travaux relevant de l'article 606 du code civil et de l'article R 145-35 du code de commerce.

Il est expressément convenu que le Bailleur ne garantit pas la conformité des Locaux aux prescriptions qui seraient imposées au Preneur pour l'exercice dans lesdits Locaux des activités ci-après autorisées, et dont le Preneur s'engage à faire son affaire à ses frais.

Il est convenu que les Locaux forment et devront toujours former un tout matériellement et juridiquement indivisible.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Les Locaux présentement loués devront servir exclusivement à l'exercice par le Preneur de son activité de : « Supermarché avec tous produits alimentaires, boucherie, fruits, légumes et produits non alimentaires, bazar, soterie, ameublement, textile, décorations, électroménagers ».

Les surfaces dédiées à l'ameublement et à l'électroménager ne pourront dépasser 30 % des surfaces louées.

Toute autre activité, commerce ou profession, dont l'exercice, même à titre provisoire annexe, est formellement interdit.

Et ce exclusivement sous l'enseigne : *****NINA BAZAR

Cette énumération étant strictement limitative elle ne saurait souffrir d'aucune modification même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au bail.

La destination au présent Bail ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable exprès du Bailleur.

Le Preneur devra exercer cette activité de manière permanente, dans les Locaux.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur :

- aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence,
- aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation et destination que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes ou de même nature que celle(s) exercée(s) par le Preneur.

Au cas où le Preneur croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'une autre location, il n'aura de recours que contre ledit locataire et réciproquement ; il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du présent bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de toute somme quelle qu'elle soit qui pourrait en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Le défaut ou le retrait définitif pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives (le cas échéant) entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit et immédiate du bail, sans préjudice de l'acquisition à son profit du dépôt de garantie s'il en existe un et de tous autres dommages et intérêts qu'il pourra en ce cas réclamer au Preneur.

Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué, par son fait, cette situation. Dans ce cas, il devra payer au Bailleur les loyers et charges stipulés au présent Bail jusqu'au début du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du présent Bail, de sa résiliation et de ses suites.

Le Preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le Bailleur ne conférant aucune garantie de conformité dans ce domaine.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir et relever indemne ou dédommager le Bailleur de toute condamnation ou de tout dommage direct ou indirect.

ARTICLE 3 – DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du **1^{er} juin 2025 au 31 mai 2034**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à **l'expiration de chaque période triennale** dans les formes et délais prescrits par l'article L.145-9 du code de commerce.

Dans l'hypothèse où, en fin de bail, le Bailleur procédait à la signification au Preneur d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'indemnité d'éviction en application des dispositions de l'article L. 145-14 du Code de Commerce, ce dernier s'interdit de procéder à la restitution de la jouissance des locaux loués au bailleur avant la date de paiement définitif de l'indemnité d'éviction qui lui

est due.

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 4 – LOYER

4.1 MONTANT

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial de SOIXANTE-HUIT MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (68 500 € HT) hors charges exigible à compter du 1^{er} juin 2025.

Le loyer sera exigible à compter de la livraison du local, et en tenant compte de la franchise de loyer stipulée à l'article 4.2.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA au taux en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Dans l'hypothèse où le montant du loyer de renouvellement serait fixé à la valeur locative en application des dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de Commerce, et où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10% par rapport au loyer en vigueur, à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L145-34 du Code de Commerce. En conséquence, elles renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

Le présent article est une clause essentielle et déterminante pour le Bailleur.

4.2 FRANCHISE DE LOYER

A titre intuitu personae au seul profit de la société ASSIA MARKET soussignée, le Bailleur accorde à titre exceptionnel pour le seul Preneur indiqué en têtes des présentes, une franchise de loyer correspondant à UN (1) MOIS de loyer HT HC courant du 1^{er} juin 2025 au 30 juin 2025.

Le premier loyer sera donc dû le 1^{er} juillet 2025. Ladite franchise s'entend uniquement de loyer, les charges restant dues durant cette période.

4.3 INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer initial sera indexé de plein droit à la date d'anniversaire de prise d'effet du Bail en fonction de la variation en plus ou en moins de **l'indice ILC (indice des loyers commerciaux)** tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et ceci de plein droit, sans formalité, demande ou mise en demeure.

Le calcul de cette indexation se fera sur la base du rapport entre :

- pour la première indexation :
 - dernier indice paru au journal officiel à la date de la prise d'effet du Bail, soit celui du *** trimestre *** s'élevant à **** (indice de base) (parution au JO le XXX),
 - qui sera comparé à l'indice du même trimestre publié au cours de l'année suivante (indice de comparaison).
 - pour les indexations suivantes :
 - le précédent indice de comparaison (indice de référence).
-

- et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison)

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paierait au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation, avec effet rétroactif à la date d'indexation prévue.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné sur requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de Grenoble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

4.4 PAIEMENT DES LOYERS ET ACCESSOIRES

Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la prise d'effet du Bail, sous réserve des dispositions spécifiques éventuellement stipulées, ci-dessus.

Par « accessoires », au sens du présent bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions, intérêts, frais, pénalités.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus et en même temps que le loyer et ses accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Preneur règlera le loyer et les accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le premier terme dû sera calculé *prorata temporis*, le cas échéant, et sera réglé à la date de signature des présentes. *Dans l'hypothèse d'une date de prise d'effet différée à après la signature du bail, le premier terme sera réglé dès réception de la facture. Le Bailleur se réserve la possibilité de demander un acompte sur ce premier terme, à verser par le Preneur pour la signature du bail, dans l'attente de l'émission de ladite facture.*

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou tout autre endroit indiqué par lui sur la facturation.

Tout retard dans le paiement au Bailleur d'une somme exigible en vertu du Bail donnera lieu de plein droit à l'exigibilité d'une pénalité de 10% de ladite somme et d'un intérêt conventionnel calculé au taux interbancaire offert en euros majoré de quatre points et demi (Euribor 3 mois + 4,5 points), et ce avec un minimum de 1% par mois, pénalité qui sera due à compter de la date d'échéance, chaque mois de retard commencé étant dû.

L'absence de règlement de ces intérêts pourra être assimilée à un défaut de paiement du loyer, charges et accessoires.

Ces intérêts seront dus sans qu'il soit besoin de procéder à une quelconque mise en demeure et ce à

compter de la date d'échéance des loyers, chaque mois de retard commencé étant dû, et le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

La présente clause ne constitue d'aucune façon même implicite une autorisation pour le Preneur de différer le paiement des loyers.

ARTICLE 5 – IMPÔTS ET TAXES

5.1 IMPÔTS ET TAXES PERSONNELS AU PRENEUR

Le Preneur s'acquittera directement de toutes ses contributions personnelles, contributions mobilières, contribution économique et territoriale et plus généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant au titre de son exploitation et auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur règlement intégral, à première demande du Bailleur, et en tout cas huit jours calendaires au moins avant son départ des Locaux, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

5.2 IMPÔTS FONCIERS ET AUTRES TAXES

Indépendamment du loyer, le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie ou autres, dont les locataires sont ordinairement tenus de justifier du paiement, en cours de bail, notamment, à l'échéance du Bail ou avant tout déménagement.

En outre, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, notamment la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux en Ile de France, la taxe relative aux emplacements de stationnements en Ile de France, les frais de gestion directe de la fiscalité locale dans leur totalité, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement, appelés par l'administration au Bailleur seront répercutées sur le Preneur suivant les modalités de répartition figurant en **Annexe 4** du présent Bail.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer. Selon le cas, ils feront :

- Soit l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tard quinze jours calendaires avant la date à laquelle ces impôts devront être acquittés par le Bailleur, sur présentation de tout justificatif correspondant et adressé au Preneur un mois avant la date d'exigibilité,
- Soit l'objet d'un appel provisionnel inclut dans la provision sur charges avec régularisation annuelle.

Une absence de règlement à cette date pourra être considérée comme un non-paiement de loyers et charges.

ARTICLE 6 – CHARGES

Les charges sont dues à compter de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} juin 2025.

6.1 DÉFINITION – PRINCIPES DE RÉPARTITION

Au sens du présent article, le mot « **charges** » désigne les charges, dépenses et coûts de

fonctionnement et de gestion des Locaux et de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant, ainsi que les contributions et taxes y afférents.

Ces charges comprennent :

1) des charges communes :

- a. à l'Immeuble au sein duquel se trouvent les Locaux et
- b. à l'Ensemble Immobilier au sein duquel est sis l'Immeuble,

2) des charges particulières aux Locaux.

Les parties communes de l'Ensemble Immobilier sont définies dans le règlement de copropriété.

Conformément aux dispositions de l'art. L.145-40-2, du Code Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et taxes liées au Bail et qui seront remboursés par le Preneur au Bailleur, ainsi que les modalités de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur figure en **ANNEXE 4** des présentes.

Les charges seront supportées par le Preneur selon la grille ou les principes de répartition mentionnés en **ANNEXE 4** du présent Bail, ou à défaut :

- S'agissant des charges particulières aux Locaux : en totalité,
- S'agissant des charges afférentes aux parties communes de l'Immeuble, lorsque les Locaux sont situés dans un Immeuble en copropriété ou que le Preneur n'est pas le seul occupant de l'Immeuble : en fonction des tantièmes afférents aux Locaux par rapport à l'ensemble des tantièmes de l'Immeuble ou au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble des surfaces de l'Immeuble,
- S'agissant des charges de l'Ensemble Immobilier : en fonction des tantièmes afférents aux Locaux par rapport à l'ensemble des tantièmes de l'Ensemble Immobilier ou au prorata de la surface louée par rapport à l'ensemble des surfaces de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges lui incombant, dans la limite de sa quote-part, le Bailleur supportant la quote-part des charges communes des surfaces vacantes au sein de l'ensemble Immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

6.2 PROVISIONS POUR CHARGES

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours **en ce inclus la taxe foncière et taxe additionnelle à la taxe foncière, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux en Ile de France, la taxe relative aux emplacements de stationnements en Ile de France, toute autre taxe prévue au Bail existante ou à venir, ainsi que les primes d'assurances.**

Cette provision s'élèvera pour la première année du Bail à la somme de **DIX SEPT MILLE SIX CENT (17 600) euros HT soit QUATRE MILLE QUATRE CENT (4 400) euros HT par trimestre.**

Cette provision sera calculée par le Bailleur, pour chaque exercice, en fonction des résultats enregistrés l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges éventuelles à prévoir pour l'exercice.

La régularisation des provisions sera effectuée par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les charges réelles, ou lui sera facturée

dans le cas contraire.

ARTICLE 7 – OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX APRÈS CESSATION DÉFINITIVE DU BAIL

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au double du montant du dernier loyer journalier en vigueur, tva en sus, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 8 – GARANTIES

8.1 DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui en donne bonne et valable quittance, à titre de dépôt de garantie, **le jour de la signature du bail**, la somme de **VINGT MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (20 550 €)** représentant UN (1) TERME DE LOYER (en principal, augmenté de l'équivalent de la TVA au taux en vigueur afin de couvrir à due concurrence le paiement éventuel de la TVA y afférente).

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter UN TERME (3 mois) de loyer en principal toutes taxes comprises et en cas de révision ou de variation du montant du loyer fixé, il sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais et accessoires afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés en principal dus par le Preneur, des plus anciens aux plus récents.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes les sommes dues par le Preneur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective seront de plein droit immédiatement imputées par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Bailleur déclare sa créance.

Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer à due concurrence dans le délai de quinze jours calendaires, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être

débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

8.2 GARANTIE À PREMIÈRE DEMANDE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur remet au Bailleur, **dans les trente (30) jours suivants la signature du présent acte**, une garantie bancaire à première demande selon modèle fourni par le Bailleur, pour un montant égal à DIX SEPT MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS (17 125 €) représentant un (1) TERME de loyer en principal.

Cette garantie devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et taxes et sera indexée de plein droit suivant les mêmes variations et aux mêmes époques que le loyer principal.

Cette garantie devra être maintenue pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et, en cas de mise en jeu par le Bailleur ou de cessation pour une cause quelconque, remplacée dans les quinze jours calendaires par une garantie de même nature et de même valeur.

Elle pourra être appelée à tout moment par le Bailleur et jusqu'au terme d'un délai de six mois après le départ du Preneur, pour toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement(s) du Bail, ladite garantie à première demande devra être renouvelée pendant toute la durée du ou des renouvellement(s).

Elle pourra être également appelée en cas de départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, jusqu'à l'expiration d'une durée de six mois après la libération des lieux par la remise des clés au Bailleur.

8.3 GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel et mobilier en quantité conforme aux usages de sa profession.

ARTICLE 9 – TRAVAUX

9.1 ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, et renonce à toutes réparations, lors de l'entrée dans les lieux comme en cours de Bail et s'engage à effectuer les réparations locatives et d'entretien.

L'état des lieux d'entrée effectué par les Parties en présence d'un Commissaire de Justice, à l'initiative du Bailleur, au moment de la mise à disposition des Locaux au Preneur par la remise des clefs comporte une liste des équipements.

Les frais consécutifs à la réalisation de cet état des lieux seront supportés pour moitié par le Bailleur et le Preneur.

Dans le cas où le Preneur céderait son fonds de commerce, l'état des lieux à réaliser sera aux frais partagés entre cédant et cessionnaire (sous réserve des dispositions relatives à la cession prévues à l'article 15).

Le Bailleur se réserve la possibilité, en cas de travaux d'aménagement réalisés par le Bailleur ou le Preneur ou suite à son entrée dans les lieux, de réaliser un second état des lieux d'entrée, au cours de la première année du Bail, qui viendra se substituer à l'état des lieux d'entrée réalisé à la prise de possession.

Il en sera de même au jour du départ des lieux du Preneur.

Dans l'hypothèse où le défaut d'établissement de cet état des lieux d'entrée serait imputable au fait du Preneur, le Bailleur pourra se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

9.2 TRAVAUX PAR LE PRENEUR

9.2.1 RÈGLES GÉNÉRALES

- a) Tous les travaux qui seront réalisés par le Preneur devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais.
- b) Si les travaux concernent, ou sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou des équipements sensibles de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou des Locaux, le Preneur devra, en sus, le cas échéant, des autres autorisations prévues ci-après, obtenir l'autorisation expresse et préalable du Bailleur qui pourra (i) l'accorder purement et simplement, ou (ii) la différer pour obtenir du Preneur tous documents ou études complémentaires, ou (iii) décider, en fonction de la nature ou de l'importance des travaux, de se faire assister par un ou des maître(s) d'œuvre, architecte(s) ou technicien(s) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui s'y oblige ou enfin (iv) la refuser.
- c) En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :
 - confier les travaux aux entreprises compétentes et assurées ;
 - veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Bailleur ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées.
 - inviter le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.
- d) Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation.
- e) Si l'Immeuble/Ensemble Immobilier est ou devient en copropriété, ou si le Preneur n'est pas le seul Occupant de l'Immeuble/Ensemble Immobilier et que les travaux à engager par le Preneur touchent à des parties communes ou à des éléments d'équipement communs de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou sont susceptibles de les affecter, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention des autorisations requises par le règlement de copropriété ou le cahier des charges auquel l'Immeuble/Ensemble Immobilier est ou sera soumis ; en ce cas, le Bailleur se chargera de présenter la demande d'autorisation et le dossier préparés par le Preneur, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.
- f) Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, ce dont il devra préalablement s'assurer, au besoin, auprès de l'architecte du Bailleur ou de tout technicien qualifié connaissant l'Immeuble/Ensemble Immobilier.
- g) Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.
- h) Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.
- i) Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des

techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

- j) Le Preneur s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou aux Locaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

9.2.2 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE MODIFICATION DES LOCAUX PAR LE PRENEUR

Lors de son entrée en jouissance, le Preneur pourra aménager les Locaux conformément au descriptif et aux plans qu'il aura préalablement soumis pour accord écrit au Bailleur.

Après l'exécution des travaux d'aménagement initiaux, le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur ou sans respecter les conditions définies par ce dernier.

D'une manière générale, le dépôt de tout nouveau dossier de demande d'autorisation administrative sera subordonné à l'obtention de l'autorisation préalable écrite du Bailleur.

En prévision de la signature du bail, le Preneur a remis au Bailleur le projet de plan d'aménagement du local pris à bail et un visuel type de son enseigne extrait de sa charte graphique ; ces documents sont ci-après annexés (ANNEXE XXXXXX).

9.2.3 TRAVAUX DUS PAR LE PRENEUR

- a) Le Preneur devra tenir en très bon état les Locaux (ou l'Immeuble/Ensemble Immobilier s'il en est le seul locataire) pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ, et aura à sa charge tous travaux de réparations, réfections, remplacements, mises ou remises aux normes qui pourraient être nécessaires y compris celles ou ceux qui seraient dus à la vétusté, aux vices cachés ou à la force majeure.

Il assumera donc tous les travaux nécessaires y compris le remplacement des gros équipements, ainsi que les travaux prescrits par l'autorité administrative, ou encore les travaux de ravalement.

Concernant les audits, études, diagnostics, suivi de performance, équipements, travaux, complément d'assurance liés aux dispositions de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et de ses décrets d'applications n° 2019-771 du 23 juillet 2019 entré en vigueur le 1/10/2019, du 29 septembre 2021, ainsi que l'arrêté en date du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire modifié par arrêtés des 24 novembre 2020 et 29 septembre 2021 et à tous textes subséquents (ensemble le "Décret Tertiaire"), le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, puis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « Climat Résilience », et la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 « Accélération des Energies Renouvelables » et leurs textes subséquents ainsi que les textes à venir emportant des mises aux normes environnementales :

Le Preneur devra mettre en place et à ses frais les actions appropriées sur ses propres équipements, et à l'intérieur des Locaux, aux fins de réduction de la consommation d'énergie. Le Preneur fera toutes les diligences et travaux imposés par la législation et qui seraient à sa charge au titre des présentes de manière à respecter les dispositions législatives contraignantes ou non listées ci-dessus et à venir, dans le cadre de la mise ou remise aux normes des locaux loués mis à sa charge par les présentes de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété.

Tous les coûts générés par les études (analyse, audit ou autres suivis) des Locaux loués diligentées par le Bailleur seront supportés en totalité par le Preneur, et si plusieurs locataires occupent les locaux concernés par ces études, le Preneur participera aux 50% mise à la charge

des locataires, au prorata de la surfaces de plancher des locaux loués. Etant précisé que le Preneur assumera seul tous les coûts générés par les études des Locaux Loués diligentées par lui-même dans le cadre du respect de son obligation de mise aux normes telle que prévue au présent acte.

Le coût des travaux qui seraient réalisés par le Bailleur dans les Locaux loués et dans l'Immeuble / Ensemble Immobilier, en application de cette réglementation, sera à la charge du Preneur, sauf si la réglementation en dispose autrement, et, en toute hypothèse, à l'exclusion des dépenses qui restent à la charge du Bailleur conformément aux présentes.

Les présentes dispositions s'entendent sous réserve des travaux demeurant à la charge exclusive du Bailleur, en application de l'article L145-40-2 du Code de Commerce et qui sont rappelés en **Annexe 4** du présent Bail.

Il devra notamment maintenir en très bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les installations techniques et notamment les installations de chauffage et de climatisation, les équipements, les vitres, les vitrines et les portes et tous accessoires, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment la bonne exécution de ces obligations.

Le Preneur supportera tous frais causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation, tous travaux nécessaires et tous dommages directs ou indirects provenant de sa négligence lui seront imputés.

- b) En cas d'inexécution par le Preneur, au cours de son occupation, des travaux que le Bail met à sa charge, le Bailleur pourra, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse (ce délai pouvant être abrégé à la demande du Bailleur en cas de situation de dangerosité), engager lui-même pour le compte et aux frais du Preneur, et par les entreprises de son choix, tous travaux nécessaires.

Avant d'engager les travaux, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le devis descriptif et estimatif des travaux et le Preneur disposera alors, à peine d'irrecevabilité de sa contestation et d'exigibilité immédiate du montant des sommes ainsi notifiées, d'un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou ses contre-propositions qui, à peine de nullité, devront être accompagnées d'au moins un devis établi par une entreprise qualifiée.

A défaut d'accord à la suite de cet envoi, le Bailleur pourra faire engager les travaux par l'entreprise de son choix et les Parties conviendront dès maintenant que la charge des travaux et le montant de l'indemnité éventuellement due au Bailleur par le Preneur seront fixés par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou, à défaut, désigné sur requête de la plus diligente d'entre elles par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de Grenoble. L'expert ainsi désigné notifiera dans les trois mois de sa saisine un avis écrit dont les Parties s'engagent également dès à présent à accepter les conclusions sans aucun recours possible.

Si l'expert fixe une indemnité à la charge du Preneur, ce dernier devra s'en acquitter, ainsi que du montant des honoraires de l'expert, sous quinze jours calendaires de la notification de l'avis.

- c) Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement à lui rembourser le montant du préjudice direct et indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur tous frais engagés par ce dernier pour pallier le défaut d'exécution des dégradations commises dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'Immeuble/Ensemble Immobilier et résultant de son fait, du fait de son personnel ou de celui de ses visiteurs.

9.3 TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE/ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES LOCAUX

Dans le cas où le Bailleur ou, le cas échéant, la copropriété, déciderait d'effectuer des travaux dans l'Immeuble/Ensemble Immobilier et/ou les Locaux et/ou la voie publique, le Preneur s'engage :

- à déplacer à ses frais et dans le délai requis tous mobiliers, matériels et autres objets dont la présence gênerait l'exécution des travaux ;
- à déposer à ses frais et dans le délai requis tous coffrages, agencements, décorations, plaques, enseignes, et installations quelconques, dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux. ;
- à laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations nécessaires ;
- à supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices de l'eau, de l'électricité, des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de télécommunications.

Dans tous les cas, le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient ainsi exécutés, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt-et-un jours calendaires, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, sous réserve que ces travaux n'empêchent pas l'ouverture des locaux au public.

Dans le cas où lesdits travaux seraient entrepris par le Bailleur, ce dernier s'engage à les faire exécuter sans interruption sauf cas de force majeure, et à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour réduire autant que faire se peut la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur. A cet effet, le Bailleur s'efforcera de tenir compte des souhaits du Preneur quant au calendrier des travaux.

Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du Bail, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes figure en **Annexe 5** du présent Bail.

Il est précisé qu'en tout état de cause, le Preneur ne pourra pas se prévaloir de la non-réalisation desdits travaux par le Bailleur.

En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois (3) ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement provisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience.

Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou de charges locatives, ou encore solliciter une indemnité quelle qu'en soit la nature, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

9.4 ACCESSION – RÉTABLISSEMENT

Tous agencements, embellissements, constructions, améliorations et installations, ci-après les « **agencements** », faits ou payés par le Preneur dans les Locaux, y compris faux-plafonds et cloisons mobiles, deviendront à la fin du Bail au cours duquel ils auront été faits, si bon semble au Bailleur, ou à défaut au départ du Preneur, la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

Néanmoins, il est expressément convenu que le transfert au Bailleur des risques et des charges relatifs aux agencements ne se produira qu'au départ du Preneur, de sorte que jusqu'à ce départ, le Preneur ou ses successeurs demeureront seuls tenus des travaux de toute nature (réparations, réfections, remplacements, mises aux normes, travaux demandés par l'administration, même pour vétusté) que lesdits agencements nécessiteraient, ainsi que de leur couverture d'assurance par des polices appropriées, et ce sans recours contre le Bailleur et afin que ce dernier ne soit pas recherché à leur sujet.

Le Preneur ne pourra, même en cours de bail, démonter ou retirer les agencements définis à l'alinéa qui précède sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De plus, nonobstant l'accession qui se serait produite à la cessation d'un bail antérieur conclu entre les Parties et renouvelé depuis lors, il est convenu que le Bailleur aura toujours le droit d'exiger du Preneur, à son départ, le rétablissement des Locaux, en tout ou partie, dans l'état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier ; en ce cas, le Bailleur aura, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou le paiement par le Preneur d'une indemnité représentative de leur coût.

9.5 ETAT DE RESTITUTION DES LOCAUX

Au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi par Commissaire de justice contradictoirement et aux frais partagés du Bailleur et du Preneur, sur convocation du Bailleur, un état des lieux de sortie qui comportera le relevé éventuel des réparations lui incombant.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent suite à la convocation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 48 heures à l'avance aux dates et heures convenues pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le Maître d'œuvre du Bailleur, auquel les deux Parties donnent d'ores et déjà et à cet effet mandat irrévocable.

L'état des lieux ainsi dressé aura, en conséquence, valeur contradictoire.

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en très bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements nécessaires à cet effet, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif comme il est dit à l'article « Etat des Lieux ».

Le Preneur s'engage, à la fin du bail, ou en cas de résiliation anticipée de ce dernier, à restituer à son départ des locaux loués, si bon semble au Bailleur, dans un état "nu". Cela implique la remise en état du local tel qu'il était au moment de l'entrée en jouissance d'origine en ****, sans aucune installation spécifique, aménagement ou modification effectuée par le Preneur, sauf si le Bailleur souhaite expressément les conserver.

Le Preneur devra, notamment, procéder aux opérations suivantes avant la restitution des lieux :

1. Retrait de tous les aménagements réalisés par le Preneur et que le Bailleur souhaiterait voir déposer, qu'ils soient fixes ou amovibles (cloisons, installations électriques ou sanitaires, équipements spécifiques).
2. Démolition de toutes les constructions faites par le Preneur et remise en état des lieux, en enlevant les matériaux et objets inutiles laissés à la suite des travaux.
3. Réparation des dégradations causées pendant la durée du bail, incluant les fissures, éclats ou autres dommages sur les murs, sols, plafonds ou autres éléments du local.
4. Rétablissement de l'état des sols et murs : si des modifications de surface ont été effectuées (revêtement de sol, peinture, etc.), le Preneur devra remettre les surfaces dans un état homogène.

A défaut, le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

ARTICLE 10 – CONDITIONS DE JOUISSANCE

10.1 OCCUPATION PERSONNELLE

Le Preneur devra occuper **personnellement** et paisiblement les Locaux et les exploiter en permanence.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur sauf au profit d'une filiale du Preneur (au sens de l'article L 233-1 du code de commerce).

Dans le cas où le Bailleur autoriserait expressément une sous-location, l'acte devra rappeler expressément que les Locaux forment conventionnellement et dans la commune intention des Parties comme du Bailleur un tout indivisible et devra satisfaire aux conditions auxquelles le Bailleur aura subordonné son autorisation.

10.2 OBLIGATION DE MAINTIEN DE LA SURFACE DE VENTE OU EXPLOITATION COMMERCIALE

De convention expresse entre les Parties, sans laquelle elles n'auraient pas contracté, le Preneur s'oblige irrévocablement à maintenir en exploitation, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, une surface de vente d'environ 530 m².

En outre, si le Preneur est assujéti à la taxe sur les surfaces commerciales, il s'engage à transmettre au Bailleur et ce, chaque année, une copie de la déclaration TASCOT qu'il adresse précisant notamment la surface de vente exploitée en m², et qui ne devra jamais être inférieure à 530 m².

En cas de diminution de la surface de vente par le Preneur, le Bailleur se réserve le droit de prendre les mesures nécessaires pour rétablir la surface de vente convenue au présent acte, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice des autres recours et actions en réparation disponibles.

De plus, le Preneur remettra au Bailleur un état certifié du chiffre d'affaires mensuel hors taxes de l'année écoulée au plus tard 45 jours calendaires après la fin de son exercice.

Ces états devront être certifiés sincères de la main du Preneur, de son Directeur Administratif et Financier/Gérant/Président, de son comptable, de son expert-comptable ou de son Commissaire aux Comptes.

Le défaut par le Preneur du respect des obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 15 jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 200 euros par jour de retard.

En outre, le manquement à ces obligations de communication permettra au Bailleur d'obtenir la résiliation du Bail dans les conditions exposées à l'article « CLAUSE RESOLUTOIRE ».

10.3 OCCUPATION CONFORME AUX LOIS ET RÈGLEMENTS

Le Preneur s'oblige à respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière d'Environnement et de Santé publique et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets (Article L. 541-2 et suivants du Code de l'environnement), à la lutte contre le bruit (art. L. 571-1 et suivants du Code de l'environnement), à la législation sur l'eau (Articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la Santé publique ou l'environnement.

Le Preneur a pris les LOCAUX en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il déclare en outre avoir pris la mesure, avant de conclure le présent bail, de toutes éventuelles mises en conformité à effectuer dans les Locaux afin de permettre leur exploitation régulière et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles visées à l'alinéa qui précède.

Le Preneur s'engage à respecter parfaitement toutes les réglementations en vigueur relatives aux établissements recevant du public, concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

Le Preneur s'oblige notamment à :

- installer un nombre suffisant d'extincteur dans les Locaux,
- maintenir en très bon état de fonctionnement ces appareils et les faire contrôler annuellement,
- afficher les consignes et plans d'évacuation indiquant la conduite à tenir en cas d'incendie,
- ne pas obstruer les accès et ouvertures des portes de sortie.

D'une manière générale, le Preneur devra se soumettre à tous règlements d'hygiène et de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toutes prescriptions émises par la société chargée de l'administration de l'Immeuble/Ensemble Immobilier.

L'attention du Preneur a été spécialement appelée sur la configuration des Locaux qui, avec les locaux contigus, sont compris dans un seul et même bâtiment.

Aux termes de l'article R 123-21 CCH :

« La répartition en types d'établissements prévue à l'article R. 123-18 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsable auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

« Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité compétente qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

« Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité compétente, les mesures complémentaires de sécurité rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation. »

Etant précisé qu'à la date de signature du présent acte, et depuis la signature d'un contrat de prestations de services du 5 juillet 2022, la SARL MEDINAL PRÉVENTION ET SÉCURITÉ assure la fonction de responsable unique de sécurité (RUS), sous la gestion du syndicat de copropriété.

Pour information, en cette qualité, le RUS s'oblige notamment :

- ◆ à effectuer auprès des autorités administratives toutes déclarations et formalités nécessaires et à en tenir le Bailleur informé en lui transmettant spontanément copies de tous documents déposés ou échangés avec les services concernés ;
- ◆ à exécuter à ses frais dans les Locaux toutes mesures qui seraient prescrites par la commission de sécurité compétente ;
- ◆ à notifier à l'exploitant du local contigu toute mesure ou prescription qui justifierait une démarche ou des travaux à la charge de celui-ci.

Il devra se conformer à toute nouvelle disposition légale ou réglementaire en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité.

Il devra également fournir chaque année au Bailleur une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle des installations électriques et des équipements de prévention des incendies.

Il transmettra sans délai au Bailleur toute correspondance émanant de la commission de sécurité et

d'accessibilité ainsi que les comptes-rendus de visite et rapports de ces commissions.

Dans l'hypothèse où ledit contrat de prestations prendrait fin, le Preneur déclare être parfaitement informé qu'il lui appartiendra de s'assurer du respect de ces réglementations et législations, et le cas échéant, de faire désigner un nouveau RUS, lequel sera soit un des exploitants du groupement, soit un prestataire tiers. Le Preneur est informé que le Bailleur n'intervient pas dans le suivi ou la désignation d'un nouveau RUS.

10.4 UTILISATION DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES

Le Preneur s'engage :

- ❖ à jouir des Locaux paisiblement et suivant leur destination ;
- ❖ à respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble/Ensemble Immobilier et leurs évolutions ultérieures, ainsi que les instructions qui pourront lui être notifiées par le Bailleur pour améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble/Ensemble Immobilier.

Le Bailleur pourra en cas de nécessité interdire ou restreindre l'accès à tout ou partie des surfaces communes et prendre toutes mesures à cet effet, comme fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions et constructions, des réparations, des changements ou modifications, sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer des indemnités ou une diminution du loyer ou des charges.

Le Bailleur se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, des changements ou modifications aux surfaces communes et à toutes autres parties de l'Immeuble/Ensemble Immobilier concernant leur utilisation.

- ❖ à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins ou tiers un danger ou une nuisance ; Il veillera à ne rien faire ni laisser faire par ses préposés, fournisseurs, ou clients qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et quant aux affichages, publicité ou enseignes pouvant nuire à l'esthétique de l'Immeuble, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance ; en tout état de cause, le Preneur garantira le Bailleur de tout recours judiciaire ou autres que pourraient engager tout autre occupant de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou tout tiers, du fait de l'activité ou plus généralement de l'occupation des Locaux par le Preneur.
- ❖ à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du Bailleur et s'il y a lieu après avoir recueilli toutes autorisations requises (administration et, le cas échéant, copropriété), étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi que les règles fixées pour l'Immeuble/Ensemble Immobilier et assumer seul et à ses frais l'entretien de ces enseignes et leur dépose avec remise en parfait état des parties d'Immeuble/Ensemble Immobilier sur lesquelles elles étaient installées.

A ce titre, il est précisé que le Bailleur se réserve la faculté d'installer dans sa propriété, y compris sur la façade de l'Immeuble/Ensemble Immobilier, toute enseigne, publicité, panneau, sigle ou marque, ce qui est expressément accepté par le Preneur, sans que cela ne puisse entraîner de sa part de quelconque demande de diminution du loyer ou d'indemnité. Le Bailleur s'engage à ne pas affecter la visibilité des locaux du Preneur et à ne pas encombrer la vitrine de celui-ci.

- ❖ à ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans délai et par écrit de toute atteinte qui sera portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées et qui rendraient nécessaires des travaux de réparation ;
 - ❖ à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements
-

administratifs.

10.5 PARKINGS ET AIRES DE CIRCULATIONS

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation autorisée par le Bailleur ou le syndic de copropriété s'il y a lieu.

Le Preneur utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt, etc...).

Il est précisé que les emplacements de parking sont mis à la disposition du Preneur gracieusement. Ces emplacements sont partagés avec les autres occupants de l'Ensemble Immobilier.

Aussi, le Bailleur pourra, à son entière discrétion, apporter toute modification qu'il jugera utile aux emplacements de stationnement afin de tenir compte notamment des évolutions réglementaires et/ou d'améliorer le confort et les services proposés aux locataires et/ou à leurs clients, sans garantie sur le nombre d'emplacements.

ARTICLE 11 – VISITE DES LIEUX ET CERTIFICATS

Le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur ou toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, ou son assureur, à visiter les Locaux tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Il s'engage également à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ainsi qu'à partir du jour où la résiliation du Bail serait amiablement convenue ou judiciairement prononcée.

Il devra dans le même temps laisser le Bailleur apposer un écriteau indiquant que les Locaux sont à louer ou à vendre, sans que cet écriteau ne porte atteinte à la visibilité et/ou à l'attractivité des Locaux.

Le Preneur s'engage sur simple demande du Bailleur ou de ses assureurs à lui remettre chaque année les certificats et les rapports de vérifications réglementaires concernant les extincteurs, les installations électriques, la détection incendie, le système de désenfumage, l'installation sprinkleur et/ou tout autre système de prévention et de protection installé des locaux loués afin de s'assurer de la conformité des risques à toutes les normes et réglementations applicables au Preneur et au Locaux Loués.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

12.1 POLICES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

La souscription de polices d'assurances destinées à garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Bailleur peut encourir en qualité de propriétaire des Locaux objet du Bail est exclusivement réservée au Bailleur en sa qualité de propriétaire, sauf convention contraire.

Ces polices garantissent l'Immeuble objet du Bail, pour sa valeur de reconstruction à neuf, contre les risques principaux suivants : incendie, explosion, la foudre, les tempêtes ouragan, cyclone et les catastrophes naturelles, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, les attentats, émeutes et mouvements populaires, la responsabilité civile du propriétaire, la perte de loyer, les honoraires d'experts.

Sur simple demande de l'une des Parties, l'autre Partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent Bail.

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur la totalité des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur.

Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur, sur simple demande de celui-ci et sur justification, les primes et surprimes résultant des polices ainsi souscrites.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées tant par le Bailleur que par les colocataires ou voisins, en tout cas de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes assurances que la législation imposerait ainsi que celles qui pourraient être nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, particulièrement dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le Preneur.

12.2 POLICES À SOUSCRIRE PAR LE PRENEUR

De son côté, le Preneur sera tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, auprès de compagnies notoirement solvables, tous les risques propres à son occupation et à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances et pour des sommes suffisantes : tous les aménagements, agencements, embellissements réalisés par lui (même immeubles par destination), en valeur de reconstruction et/ou remise de leur état à neuf et écartant en toute hypothèse la règle de la proportionnelle, ainsi que ses risques locatifs en valeur de reconstruction à neuf, ainsi que ses biens propres, matériels, mobiliers, marchandises, contre les risques d'incendie, le vol, les bris de glace (y compris les détériorations à la suite de vol), les explosions, la foudre, les tempêtes, ouragan et autres catastrophes naturelles, les attentats et extensions, y compris émeutes, les dommages électriques, les dégâts des eaux, de même que la responsabilité civile exploitation, les recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

De plus, le Preneur devra se faire assurer pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier.

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment de l'existence de ses polices, de la clause de renonciation à tous recours définie ci-dessous ainsi que du paiement régulier des primes relatives à ces polices.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du Bail et chaque année sur demande de celui-ci.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par les Compagnies d'Assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent Bail valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 13 – RENONCIATIONS À RECOURS DU PRENEUR

Outre les éventuelles renonciations à recours prévues à l'article « Assurances » ci-dessus, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs :

1. en cas de vol, ou tentative de vol, cambriolage ou autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, dépendances ou parties communes de l'Immeuble/Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Locaux ainsi que, le cas échéant, de la remise en état des Locaux ;
2. en cas de modification ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou de toute prestations communes ;
3. en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit ;
4. en cas d'interruption momentanée ou définitive de fournitures ou de prestations, notamment dans le service du chauffage, de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante de Bailleur ;
5. en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
6. pour tous dégâts causés aux Locaux en cas de troubles, émeutes, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, le Preneur devant supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'Immeuble/Ensemble Immobilier et ses conséquences ;
7. en cas d'agissements générateurs de dommage des autres occupants de l'Immeuble/Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général ;
8. en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
9. en cas d'accident survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause ; le Preneur prenant à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard de la société preneuse, du Bailleur, et des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
10. dans le cas, où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité ou même partiellement ;
11. en cas de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

ARTICLE 14 – DESTRUCTION OU EVACUATION DES LOCAUX

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du code civil, il est convenu de ce qui suit :

a) **En cas de destruction totale des Locaux**, ou de tout autre événement rendant nécessaire l'évacuation totale des Locaux pour une durée prévisible supérieure à six mois, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur.

Pour l'application de l'alinéa qui précède, la durée prévisible d'évacuation des Locaux consécutive à un événement autre que la destruction sera déterminée, sauf accord des Parties, par un expert désigné par elles deux ou sur requête de l'une d'elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble/Ensemble Immobilier.

b) **En cas de destruction partielle des Locaux inférieure à 50%**, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation.

c) **En cas de destruction partielle des Locaux supérieure à 50%**, le Bailleur aura le droit d'opter entre la poursuite du Bail avec réduction du loyer proportionnellement à la partie inutilisable des Locaux et pendant le temps de cette non-utilisation, ou sa résiliation. Le Preneur pourra exiger la résiliation du Bail si bon lui semble.

d) **Dans tous les cas** prévus aux paragraphes a), b) et c) aucune indemnité ne sera due réciproquement sauf en cas de manquement imputable à l'une ou à l'autre Partie à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

Chacune des Parties conservera néanmoins tous les droits qu'elle tient des polices d'assurances souscrites, conformément aux stipulations de l'article « **Assurance** » des présentes.

ARTICLE 15 – CESSION

15.1 CESSION DU DROIT AU BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce créé dans les lieux conformément aux dispositions légales en vigueur, et sous la triple condition :

- que le Bailleur n'ait pas usé du droit de préférence qui est ci-après convenu à son profit,
- qu'il ait donné son agrément à la cession dans les conditions ci-après,
- que le Preneur soit à jour de toutes ses obligations envers le Bailleur (sous la seule réserve des dispositions légales impératives applicables en cas de procédure collective du Preneur).

Dans tous les cas, un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement et sans délai au Bailleur.

15.2 DROIT DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR

En cas de projet de cession par le Preneur de son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou des parts sociales de sa société, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence pour lui ou toute personne qu'il voudra se substituer.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera tant au preneur initial qu'aux cessionnaires ou bénéficiaires successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

a) A cet effet, le Preneur devra inviter le Bailleur à exercer son droit de préférence ou à donner son agrément à la cession, en lui adressant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une notification qui, à peine de nullité de la notification et de tous actes subséquents, devra être accompagnée du projet d'acte intégral mentionnant notamment les noms et adresse du candidat cessionnaire, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ; la lettre de notification devra en outre préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

b) Le Bailleur aura la faculté, dans les quarante-cinq (45) jours calendaires de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa

décision d'exercer le droit de préférence qui lui est conféré, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, et, à défaut, d'agréer ou de refuser l'agrément.

Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, il ne pourra refuser de donner son agrément à la cession que pour un motif légitime tel, notamment, qu'une insuffisance manifeste de solidité financière du cessionnaire pressenti.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de quarante-cinq jours calendaires, son droit de préférence sera éteint et son agrément sera tacitement et définitivement acquis.

c) En cas d'exercice du droit de préférence, la cession au profit du Bailleur ou de la personne par lui désignée devra être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification du Bailleur.

Cette cession prendra la forme d'un acte de résiliation du bail, et s'effectuera moyennant le paiement par le Bailleur d'une indemnité de résiliation égale au prix mentionné au projet de cession du fonds éventuellement augmenté du coût des obligations en nature qui devaient peser sur le candidat acquéreur.

d) Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les trois mois au plus tard de la première notification du projet au Bailleur. A défaut, le Preneur devra recommencer la procédure prévue ci-dessus.

En outre, dans tous les cas de renonciation du Bailleur à exercer son droit de préférence, si la cession est consentie à des conditions ou à un acquéreur différent de ceux mentionnés dans la notification initiale, le Preneur devra recommencer la procédure ci-dessus à défaut de quoi la cession serait nulle et inopposable au Bailleur, sans préjudice de la clause résolutoire prévue par le présent Bail.

L'acte de cession devra dans tous les cas être signifié par le Preneur au Bailleur conformément à l'article 1690 du code civil dans les quinze jours calendaires de sa signature. La signification devra contenir la justification du respect des stipulations qui précèdent.

15.3 Dans tous les cas de cession autorisés, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement de son cessionnaire ou bénéficiaire et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit.

Cette solidarité durera jusqu'à la cessation du Bail ou du maintien dans les lieux du locataire après cessation du Bail, pendant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession, tant (i) pour le paiement de toutes sommes dues en vertu du Bail comme des éventuelles indemnités d'occupation qui seraient dues au-delà de son expiration, (ii) que pour l'exécution des charges et conditions du Bail.

Toutefois, pour la mise en œuvre de la clause de garantie, par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur devra avoir préalablement informé le cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai maximum de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Réciproquement, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

Cette clause devra être littéralement rappelée dans tout acte de cession.

15.4 Les stipulations du présent article « Cession » sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur.

Le Preneur, et, le cas échéant, son administrateur ou son liquidateur, devront faire en sorte que le Bailleur soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de

Commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

A défaut de respect des stipulations qui précèdent, la cession serait inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en cause par ce dernier de toutes responsabilités encourues dans le cas où ce non-respect lui aurait causé un préjudice.

ARTICLE 16 – INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

16.1 - AMIANTE

Les dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique stipulent que le Bailleur doit constituer le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du même code, et remettre au Preneur la fiche récapitulative.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu. Une copie de ce dossier (ou de la fiche récapitulative) figure en annexe du présent Bail (**Annexe 6**).

En cas de travaux autorisés conformément au Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelle que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

16.2 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement fait obligation au Bailleur de fournir à son Preneur un Etat des risques et pollutions si l'Immeuble/Ensemble Immobilier est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, miniers prévisibles ou dans une zone de sismicité. Si tel est le cas, l'état des risques naturels, miniers et technologiques établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement est visé ci-après.

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, établi conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement. Ce document est annexé au présent Bail (**Annexe 6**).

L'article L.125-5 du Code de l'environnement fait par ailleurs obligation au Bailleur d'informer par écrit son Preneur de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble/Ensemble Immobilier ou dont il a été lui-même informé en l'application des dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont subi 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), et ce depuis qu'il en est propriétaire.

16.3 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique établi conformément aux articles L.126-26 à L.126-33 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Bail et restera annexé au présent Bail (**Annexe 6**).

Le Preneur s'engage à remettre, tous les ans au Bailleur, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie, lui permettant d'effectuer ou d'actualiser ce diagnostic, accompagné d'une analyse relative à la consommation d'usage liée à l'activité commerciale (chambres froides, climatisation, VMC, éclairage...) ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

Le Preneur déclare être informé de la Loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 et des textes subséquents sur la réduction de la consommation d'énergie et la mise en conformité des bâtiments et notamment du « Décret Tertiaire » du 23 juillet 2019 et des différents arrêtés d'application parus le 10 avril 2020. Le Preneur s'engage à respecter ces textes pour les obligations qui le concernent.

ARTICLE 17 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets.

En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

S'il exploite dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement, il devra en permanence, et à son départ, respecter et exécuter toutes les prescriptions légales et réglementaires à la charge des exploitants.

ARTICLE 18 – DÉCLARATIONS ET INFORMATIONS JURIDIQUES

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum d'un mois calendaires :

- ❖ de la survenance éventuelle d'une cessation de ses paiements, et/ou d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
 - ❖ de tout changement important dans sa structure ou sa direction, tel notamment : modifications statutaires de transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement d'organe représentant la société. **Il s'engage également, dans les mêmes conditions, à informer le Bailleur de toute modification dans la répartition du capital social, entraînant ou non, un changement de majorité.**
-

ARTICLE 19 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions légales ou réglementaires qui lui sont applicables, ou de payer exactement et intégralement à son échéance une somme due à titre de loyers, charges, pénalités, intérêts, frais, rappel de loyers, intérêts et accessoires après fixation amiable ou judiciaire, ou indemnités d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après un commandement de payer ou d'exécuter contenant une déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user si bon lui semble du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire.

Les stipulations alternatives ci-après seront applicables après délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter.

a) En cas de résiliation imputable au Preneur :

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de toutes autres indemnités et de son droit au paiement des loyers, charges et accessoires.

Dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur et le cas échéant jusqu'à remise en état des lieux comme il est dit à l'article « Etat de restitution des Locaux », d'une indemnité d'occupation ou d'immobilisation journalière égale au double du montant du loyer principal journalier en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer), augmentée de la TVA au taux en vigueur.

En outre, le Preneur devra verser le jour de la résiliation, une indemnité égale à six mois de loyer plus charges, pour couvrir forfaitairement les démarches et le temps nécessaires à la relocation des Locaux.

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais et honoraires d'actes extrajudiciaires et de garde-meubles, que le Bailleur aura exposés.

Les stipulations ci-dessus interviennent sous réserve de tous autres dommages et intérêts.

b) En cas de non résiliation :

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur devra verser au Bailleur la pénalité de 10 % prévue à l'article « Paiement des loyers et accessoires » ci-dessus, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

ARTICLE 20 – SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent Bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution des clauses et conditions des présentes une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 21 – NULLITÉ D'UNE CLAUSE OU PARTIE DE CLAUSE

Les Parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations du Bail ou de la partie d'une stipulation du Bail n'emportera ni la nullité de l'intégralité du Bail, ni même celle de la clause qui subsistera, après retranchement de la seule disposition annulée, les Parties entendant que seules les strictes dispositions susceptibles d'illicéité soient annulées, de manière que les stipulations du Bail n'en soient affectées que du strict nécessaire à la conformité du Bail avec les dispositions légales impératives.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à :

- ❖ le Bailleur : au siège social de la société,
- ❖ le Preneur : à l'adresse du local loué, objet du présent bail.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'Immeuble/Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 24 – FRAIS – DROITS - HONORAIRES

Les frais afférents à l'établissement du Bail et de ses suites seront à la charge du Preneur.

Notamment, le Preneur s'oblige à régler au Bailleur, à la date de signature des présentes, des frais de rédaction à hauteur de 1 000 € HT.

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera également à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur les frais d'actes extrajudiciaires, et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent, sans préjudice de l'application complémentaires des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

ARTICLE 25 – DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Dans le cadre du Bail, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « **DCP** ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « **RGPD** »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « **Règlementation Applicable** »). En aucun cas, les Parties ne traiteront les Données Personnelles en qualité de Responsables conjoints de Traitement.

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP conformément au Bail, qui en ont besoin pour sa conclusion, sa gestion et/ou son exécution. Elles sont susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et prestataires. Elles peuvent également être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Chacune des Parties en sa qualité de responsable de traitement est seule responsable de la licéité de son traitement confié, au regard notamment des principes et obligations prévus par la Réglementation Applicable concernant en particulier la base légale des traitements et le respect du principe de loyauté et de transparence envers les personnes concernées au sens du RGPD.

Les Parties doivent prendre, chacune pour le traitement de DCP dont elle est le Responsable de Traitement, les mesures de sécurité techniques et organisationnelles nécessaires pour protéger les Données Personnelles contre la destruction accidentelle ou illégale, la perte accidentelle, la modification, la divulgation ou l'accès non autorisés aux Données Personnelles conformément à la Réglementation Applicable en matière de protection des données.

ARTICLE 26 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique du Bail en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure le Bail, à ce titre.

- Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles soient traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à **YouSign**, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique. Ces données ne seront pas transférées hors de l'Espace économique européen.
-

- Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui sont disponibles sur la plateforme **YouSign** au cours du processus de signature.

Le présent Bail en ce compris ses ANNEXES, sera signé par signature électronique aux pages de signature.

LISTE DES ANNEXES – A REPOINTER

Annexe 1	Extraits K-Bis et Pouvoir(s) du Bailleur
Annexe 2	Extraits K-Bis, statuts, pièce d'identité et Pouvoir(s) du Preneur
Annexe 3	Plan cadastral, plan de masse, plan des Locaux
Annexe 4	Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail ainsi que leurs modalités de répartition en Bailleur et Preneur (article L145-40-2 du Code de Commerce)
Annexe 5	Etat récapitulatif des travaux (travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du présent Bail) et état prévisionnel des travaux (travaux à réaliser au cours des trois années suivant la signature du présent Bail) conformément à l'article 145-40-2, alinéa 3 du Code de Commerce
Annexe 6	Dossier « Diagnostics Techniques Immobiliers », réalisé en date XXXXX par la Société XXXXXXXXXXXX, XXXXX - Franchisé indépendant adresse, dossier référencé XXXXX, comprenant <ul style="list-style-type: none">▪ Rapport de Repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante (liste A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)▪ Diagnostic de Performance Energétique▪ Etat des Risque et Pollutions
Annexe 7	Plans d'aménagement & plans d'enseignes du Preneur
Annexe 8	Règlement de copropriété
Annexe 9	RIB du Preneur

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

