

BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **IMMO-TEP**, société à responsabilité limitée au capital de 5 972 400 euros, ayant son siège au 30 rue de la ville à Albi (81 000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Albi sous le numéro 943 313 584,

Représentée par ses gérants, Madame Barnard et Monsieur Thomas, domiciliés en cette qualité au siège social.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »
D'UNE PART,

La société **MAISON DE L'HARMONIE**, société anonyme au capital de 97.567,37 euros, dont le siège social est à Zone industrielle de Lens (62300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lens sous le numéro 457 179 407,

Représentée par sa Présidente Madame Martin domiciliée en cette qualité au siège social.

Ci-après dénommée le « **Preneur** »
D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Le présent bail commercial est constitué d'un chapitre « Conditions Générales » et d'un chapitre « Conditions Particulières ». Ces deux parties forment un tout indivisible.

S'il y a contradiction entre certaines stipulations du chapitre « Conditions Générales » et certaines stipulations du chapitre « Conditions Particulières », les stipulations du chapitre « Conditions Particulières » prévaudront.

CHAPITRE 1- CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT/ TEXTE APPLICABLE

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, et aux clauses et conditions des présentes (ci après le «**Bail**»), les locaux désignés dans les Conditions Particulières (ci-après les « **Locaux Loués**»).

ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL/ PRISE D'EFFET DE LA DUREE DU BAIL

Le Bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail (tel que ce terme est définie à l'Article 2 des Conditions Particulières ci-après).

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues à l'article L. 145-4 du Code de Commerce en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six (6) mois avant chaque échéance triennale.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES/ SURFACE

3.1. Les Locaux Loués consistent en un bâtiment tel que décrit à l' Article I du chapitre « Conditions Particulières ».

3.2. Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état indiqué dans le constat de l'état des Locaux Loués sans pouvoir exiger du Bailleur aucune autre modification, réparation ou mise en conformité quand elles sont liées à son activité.

Le Preneur reconnaît avoir visité les Locaux Loués à sa convenance et qu'ils conviennent à son activité.

3.3. Les Parties conviennent que toute erreur dans la désignation, la description et/ou la composition des Locaux Loués ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation du loyer, et plus généralement aucune réclamation ou recours d'une quelconque nature du Preneur.

3.4.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, ne puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

4.1. Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à usage principal d'entreposage, de locaux techniques et de bureaux et d'emplacements de stationnement d'accompagnement, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra modifier partiellement ou momentanément cet usage, sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Bailleur, sauf respect des dispositions du Code de commerce, sous forme d'avenant au présent Bail.

4.2. D'une façon générale, le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués.

Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété de son chef et soit garanti par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux Loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives ou licences actuelles ou à venir nécessaires à quelque titre que ce soit ou de toutes autres autorisations, ni aucune diligence à cet égard ; le Preneur faisant son affaire personnelle de toutes les déclarations et obtentions des autorisations administratives ou licences actuelles ou à venir qui seraient nécessaires à l'exercice de sa profession et de l'activité exercée dans les Locaux Loués, sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet, et devant en justifier au Bailleur à la première demande de ce dernier.

Le défaut d'obtention des autorisations susvisées ne pourra remettre en cause l'exécution du présent Bail et ne pourra entraîner une quelconque responsabilité du Bailleur.

Les stipulations du présent Article 4 sont sans préjudice des stipulations de l'Article 5 qui prévalent s'agissant de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE 5 - ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION D'EXPLOITER UNE INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Un arrêté préfectoral de la Préfecture du Tarn autorisant l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués a été obtenu le 30 juillet 2013 pour les rubriques suivantes 1510-2, 1530-2, 2662-2, 2663-1 et 2663-2 de la nomenclature (ci-après dénommée) **l'"Autorisation d'Exploiter"**). Le Preneur reconnaît que le dossier de demande de l'Autorisation d'Exploiter lui a été communiqué préalablement à la signature du Bail et demeure annexé au Bail (Annexe 4).

Les Parties conviennent que l'Autorisation d'Exploiter sera transférée au Preneur à compter de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail. A cet effet, le Preneur s'engage de façon ferme, définitive et irrévocable à effectuer, dans un délai de deux (2) jours ouvrés à compter de la Date de signature du Bail, toutes les démarches nécessaires au changement d'exploitant. Le Preneur devra adresser au Bailleur la preuve <lesdites démarches dans un délai de sept (7) jours à compter de la Date de signature du Bail. Par ailleurs, le Preneur s'engage à faire tout le nécessaire afin d'obtenir de la Préfecture le récépissé relatif au transfert de l'Autorisation d'Exploiter et à communiquer au Bailleur dans un délai de deux (2) jours à compter de sa date de réception.

Le Preneur s'engage à prendre toutes mesures nécessaires au respect de l'Autorisation d'Exploiter et de toutes les prescriptions qui y sont attachées et à exploiter les Locaux Loués en stricte conformité avec l'Autorisation d'Exploiter et plus généralement à se conformer strictement à la réglementation sur les installations classées.

Le Preneur déclare que l'activité qu'il souhaite exploiter dans les Locaux Loués relève de l'Autorisation d'Exploiter. Le Preneur s'engage à mettre en œuvre toute l'Autorisation d'exploiter et toutes les rubriques de la nomenclature (tant celles soumises à autorisation que celles soumises à déclaration ou enregistrement) visées dans l'Autorisation d'Exploiter et ce, pendant toute la durée du Bail.

En outre, le Preneur prendra à ses frais et charges exclusifs la réalisation de toutes les prescriptions édictées dans l'Autorisation d'Exploiter et tous les travaux et mises en conformité et mises aux normes des Locaux Loués demandés par les autorités compétentes et/ou prescrites dans l'Autorisation d'Exploiter à la condition que ces travaux, prescriptions et mise en conformité se rattachent à

l'activité du Preneur. A défaut, ces travaux, prescriptions et mise en conformité seront supportés par le Bailleur.

En cas de défaillance du Preneur ou de non-respect de ses obligations, le Bailleur pourra réaliser toutes les prescriptions des autorités compétentes et/ou de l'Autorisation d'Exploiter (travaux, mises en conformité, essais, rapports, etc.) aux frais et charges exclusifs du Preneur et ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur tous les frais et coûts y afférents, dans leur intégralité, à première demande de ce-dernier.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra procéder à aucun changement dans son exploitation (produits stockés, activités, etc.) sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, étant précisé que ces changements devront, en tout état de cause, intervenir en conformité avec l'Autorisation d'Exploiter, le Preneur s'interdisant de demander à l'administration préfectorale d'autoriser l'exploitation de nouvelles activités classées, ou d'autoriser l'exploitation d'activités classées précédemment déclarées, enregistrées ou autorisées dans de nouvelles conditions, sauf à obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De façon générale, le Preneur s'interdit de demander une quelconque modification de l'Autorisation d'Exploiter (autorisation et/ou enregistrement et/ou déclaration) à l'administration préfectorale sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

En cas de modification de l'exploitation, de changement ou de travaux dans les Locaux Loués, autorisés conformément aux termes du Bail, le Preneur s'engage à délivrer au Bailleur un rapport relatif à la conformité des Locaux Loués et/ou de l'exploitation, réalisé par un bureau de contrôle de premier rang et notoirement reconnu, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'achèvement de la modification, du changement ou des travaux. Si ce rapport devait révéler des non-conformités ou des réserves de quelque nature, le Preneur s'engage de façon irrévocable à faire tout le nécessaire afin de remédier aux non-conformités et/ou aux réserves relevées dans le rapport dans les plus brefs délais. Le Preneur devra communiquer au Bailleur un nouveau rapport précisant expressément la conformité de l'exploitation du Preneur et des Locaux Loués à l'Autorisation d'Exploiter, dans les plus brefs délais.

En outre, le Preneur devra communiquer au Bailleur tous les deux (2) ans, dans un délai de quinze (15) jours à compter de chaque date anniversaire du Bail, un rapport réalisé par un bureau de contrôle de premier rang et notoirement reconnu confirmant la conformité de l'exploitation effective du Preneur à l'Autorisation d'exploiter. Si ce rapport devait révéler des non-conformités ou des réserves, le Preneur s'engage de façon irrévocable à faire tout le nécessaire afin de remédier aux non-conformités et/ou aux réserves relevées dans le rapport dans les plus brefs délais. Le Preneur devra communiquer au Bailleur un nouveau rapport précisant expressément la conformité de l'exploitation du Preneur et des Locaux Loués à l'Autorisation d'Exploiter.

Par ailleurs, à l'arrivée du terme du Bail, le Preneur s'engage à ne pas s'opposer à la demande de transfert de l'Autorisation d'Exploiter que le Bailleur ou à tout autre exploitant qui serait désigné par le Bailleur adressera à la Préfecture compétente. L'autorisation d'exploiter qui sera re-transférée au Bailleur devra à minima être strictement identique à l'Autorisation d'Exploiter (avec les mêmes rubriques de la nomenclature). Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra prétendre à la moindre indemnité, d'une quelconque nature, du fait de ce transfert de l'Autorisation d'Exploiter, et plus généralement de toute réglementation applicable en matière environnementale, pendant la durée du Bail et lors de sa libération des Locaux Loués. Le Preneur s'interdit également de procéder à une quelconque cessation d'activité.

En outre, à l'arrivée du terme du Bail, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur l'intégralité des documents de toute nature (lettre simple, mise en demeure, injonction, etc.) en sa possession relatifs à l'Autorisation d'Exploiter et/ou aux Locaux Loués et/ou adressés par la Préfecture pendant toute la durée de l'exploitation.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute injonction, procès-verbal d'infraction ou mise en demeure qui pourrait lui être notifié par l'autorité compétente et plus généralement de tout événement

pouvant affecter l' Autorisation d'Exploiter (courrier, rendez-vous, visite, demande d'information émanant des autorités compétentes, etc.) et ce dans un délai de deux (2) jours à compter de la survenance de l'évènement ou de la demande de l'autorité compétente.. Si ce rapport devait révéler des non-conformités ou des réserves, le Preneur s'engage de façon irrévocable à faire tout le nécessaire afin de remédier aux non-conformités et/ou aux réserves relevées dans le rapport dans les plus brefs délais. Le Preneur devra communiquer au Bailleur un nouveau rapport précisant expressément la conformité de l'exploitation du Preneur et des Locaux Loués à l' Autorisation d'Exploiter.

Toute infraction ou manquement de la part du Preneur aux obligations découlant de l' Autorisation d'Exploiter et/ou de la réglementation des installations classées, engagera la responsabilité du Preneur vis-à-vis du Bailleur et exposera le Preneur à la sanction de la clause résolutoire visée à l'Article 12 des Conditions Générales du Bail.

ARTICLE 6 - CONDITIONS FINANCIERES

6.1. LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes et charges dont la valeur de base est précisée au chapitre « Conditions Particulières », majoré des taxes en vigueur au moment de la facturation. Il évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues aux Articles 6.2 et 6.3 ci-après.

Ledit loyer ne sera ni indexé, ni actualisé entre la date de signature du Bail et la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

6.2. CLAUSE D'INDEXATION

6.2.1. Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, le loyer sera indexé automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure ou notification préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres, de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

La première indexation aura lieu un an après la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail.

Pour l'application de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail. L'indice de comparaison sera celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en prenant pour base le loyer annuel de l'année écoulée et :

pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation du loyer de l'année précédente ; et
pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante, selon le calcul suivant :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Indice de comparaison} \times \text{loyer de l'année écoulée}}{\text{Indice de référence}}$$

6.2.2. En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé sur la requête de la plus diligente des Parties. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région parisienne. Les honoraires et les frais d'expert, le cas échéant, seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

6.3. DEPOT DE GARANTIE

6.3.1. Montant

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant notamment le paiement de l'intégralité des sommes dues en vertu du Bail et la réalisation des réparations locatives éventuelles lors de la restitution des Locaux Loués dans les conditions de l'Article 9 ci-après, le Preneur verse ce jour au Bailleur qui l'accepte, à titre de dépôt de garantie, une somme dont le montant est fixé dans les Conditions Particulières, non soumise à la T.V.A. correspondant au quart du montant du loyer annuel HT.

Le dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque modification du loyer principal de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance HT.

Ce dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

6.3.2. Modalités de mise en jeu

La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du Bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Il sera restitué au Preneur sauf application des stipulations ci-après, lorsqu'il quittera les Locaux Loués et après l'établissement de l'état des lieux, sous déduction notamment des sommes nécessaires aux réparations ou remise en état visés au Bail, après restitution des clés et paiement de toutes sommes dues au Bailleur notamment au titre des loyers, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à la période d'occupation.

Le Preneur ne peut en aucun cas effectuer de compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur fait l'objet d'une procédure collective, le Bailleur est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges qui y sont attachés. A cet effet, le dépôt de garantie sera affecté en priorité à tous loyers, charges et accessoires restant dus pour la période avant l'ouverture de la procédure collective.

6.3. CHARGES ET TRAVAUX

Les Parties conviennent que le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les frais, coûts et/ou honoraires de toute nature relatifs (i) aux Parties Communes et/ou aux équipements communs (si elles existent) des Locaux Loués et (ii) aux Locaux Loués, et ce dans les termes et conditions stipulés au présent Bail.

La liste des catégories de charges et charges privatives et communes qui sont supportés par le Preneur demeure annexée au Bail (Annexe 5).

Si l'immeuble devait être placé sous le régime de la copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur, afférentes aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes les concernant, seront répercutées sur le Preneur à hauteur de sa quote-part. Les charges refacturables au Preneur comprendront notamment, le cas échéant, les charges de fonctionnement des Associations Syndicales Libres ou Association Foncières Urbaines Libres.

6.3.1. Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, à compter de la date d'effet du Bail, outre les primes d'assurances, taxes et impositions ci-dessous visées, sa quote-part des charges afférentes à l'immeuble ou aux Locaux Loués de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges pour le Bailleur, à l'exception de celles qui lui incombent exclusivement conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des charges correspondant aux grosses réparations telles que limitativement mentionnées par l'article 606 du Code civil.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété, les charges communes comprendront les dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement et de l'exploitation de l'immeuble, au prorata des surfaces louées.

L'inventaire et la clé de répartition des charges communes (et privatives) figurent en Annexe 5 du Bail.

Les charges visées ci-dessus comprennent notamment :

1) Charges d'entretien, réparations, remplacements, améliorations :

toutes dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et d'amélioration des parties communes de l'immeuble et des éléments d'équipement communs, à l'exception des grosses réparations mentionnées par l'article 606 du Code civil et du montant des honoraires liés à la réalisation des travaux correspondant qui restent à la charge du Bailleur. Le Preneur prendra en charge également toutes les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'immeuble et de ses éléments d'équipement

toutes dépenses occasionnées par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code civil (à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur) ;

toutes dépenses occasionnées par la mise en conformité ou la mise aux normes, rendue nécessaire par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir lorsque ces dernières se rattachent à l'activité du Preneur (à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur);

toutes dépenses occasionnées par les demandes et/ou injonctions administratives lorsqu'elles sont liées à l'activité du Preneur;

toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et outils de gestion et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la réalisation de l'état des lieux d'entrée;

les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations ;

Cependant, les Parties conviennent qu'en cas de nécessité de remplacement des éléments essentiels au fonctionnement du réseau sprinkler (et donc dans le cas de l'impossibilité de réparer ce dernier), alors le Bailleur assumera la charge de ce remplacement.

2) Frais d'administration, de gestion et de gérance des Locaux Loués et de l'immeuble :

les coûts, frais et honoraires du ou des administrateurs de biens chargés de la gestion technique et/ou administrative de l'immeuble, à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués objets du Bail et des honoraires liés à la réalisation des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, qui restent à la charge du Bailleur.

3) Charges au titre de l'assurance de l'immeuble :

les primes et éventuelles surprimes des polices d'assurance supportées par le Bailleur au titre du Bail.

6.4.2 Sous réserve des impôts, taxes et redevances qui ne peuvent pas être répercutés aux locataires en vertu des articles L145-40-2 et R145-35 du Code de commerce, le Preneur supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et à l'immeuble, dans les conditions prévues au présent Article.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières, et taxes locatives relatives à son activité, la cotisation foncière des entreprises à laquelle il est assujéti à raison des Locaux Loués et de son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition.

Le Preneur devra rembourser intégralement au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de:

l'impôt foncier ;
la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, en particulier ceux liés à leur recouvrement, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités, à la seule exception des impôts, taxes et redevances non imputables au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation. Les taxes seront répercutées sur le Preneur au prorata de la surface exploitée par rapport à la surface globale de l'immeuble.

6.4.3. La quote-part des charges communes due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que mentionnée à l'Article 2 des Conditions Particulières du Bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble.

La quote-part des impôts, taxes et redevances due par le Preneur au titre des Locaux Loués sera calculée au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que mentionnée à l'Article 2 des Conditions Particulières du Bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble.

En toute hypothèse, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'immeuble.

6.4.4. Les charges et dépenses visées ci-dessus seront acquittées par le Preneur de la façon suivante :

le Preneur versera une provision trimestrielle calculée *prorata temporis* en même temps que le loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par virement bancaire;

le premier paiement, calculé *prorata temporis*, interviendra à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail pour la période commençant à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours ;

le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble ;

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

pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé.

Nonobstant ce qui précède, si le Bailleur devait considérer que le nombre de postes de charges et dépenses et/ou le montant des charges et dépenses dues par le Preneur ne justifie pas d'appel de provision, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges et dépenses dues par le Preneur au titre du Bail.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de chaque année, un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances de l'année écoulée.

6.4. OPTION T.V.A.

Le Bailleur optera pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A. en application de l'article 260-2° du Code général des impôts. Le loyer ci-dessus indiqué et les charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires dus par le Preneur seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

6.5. MODALITES DE REGLEMENT/ PENALITES

6.6.J. Le Preneur s'oblige à payer le loyer, ses accessoires et la provision pour Charges en quatre termes à échoir, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année. Les loyers et charges seront prélevés par le Bailleur sur le compte dont le Preneur s'oblige à communiquer les références au Bailleur dans les huit (8) jours de la signature du présent Bail et à informer le Bailleur de toute modification de sa domiciliation bancaire. Ce prélèvement sera autorisé par une domiciliation permanente signée par le Preneur en faveur du Bailleur.

6.6.2. En cas de non-paiement à échéance du loyer ou des indemnités d'occupation dues par le Preneur, ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit, un intérêt de retard calculé au prorata temporis au taux légal majoré de cinq (5) points avec un taux minimum de 8 % à compter de la date d'échéance des sommes dues.

Il percevra également, huit (8) jours après une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse, une pénalité forfaitaire de 10 % du montant de l'appel de loyers/indemnités d'occupation et/ou accessoires, restant dus.

Tous frais de sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur, par acte d'huissier, seront à la charge du Preneur, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra judiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail, y compris les notifications nécessitées par application des articles L. 141-5 et suivants du Code de Commerce. Ces frais s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Le paiement tardif de trois (3) avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de Bail.

En application des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dûes, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux Loués ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DU BAIL

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

7.1. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

7.1.1. Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, le Preneur prendra possession des Locaux Loués le jour de la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, en l'état et déclare que ces locaux sont conformes à la destination prévue audit Bail sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit, notamment sur le fondement de l'article 1721 du Code civil, connaître les Locaux Loués pour les avoir vus et visités. Tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restent à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation, remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur supportera le coût de l'ensemble des réparations locatives qui pourraient être nécessaires dans les Locaux Loués, notamment relevant de la vétusté et de la force majeure, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à l'exception des seules réparations limitativement mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessitées par l'activité du Preneur, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, de ses propres travaux, du fait de son personnel, ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il est ici rappelé que les Parties conviennent qu'en cas de nécessité de remplacement du réseau sprinkler dans son intégralité (et donc dans le cas de l'impossibilité de réparer ce dernier), alors le Bailleur assumera la charge de ce remplacement.

7.1.2. Le Preneur fera son affaire personnelle à compter de la prise de possession des Locaux Loués de leur maintien en conformité (à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur), à ses frais, au regard de toutes les réglementations administratives, de protection et de prévention incendie et de police en vigueur.

7.1.3. Le Preneur se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

7.1.4. Le Preneur fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet et le relèvera de toutes les conséquences préjudiciables qu'il aurait pu subir de ce chef.

7.1.5. Le Preneur s'engage à respecter la hauteur maximale de stockage prescrite compte tenu des éléments de sécurité anti-incendie des Locaux Loués, qu'il déclare parfaitement connaître et précisée dans le descriptif annexé aux présentes. Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers et dallages des Locaux Loués une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

7.1.6. Le Preneur s'engage à stocker des produits dans le strict respect du réseau d'extinction automatique à eau du type ESFR agréé APSAD.

7.1.7. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ainsi qu'à l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux Loués. Il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

7.1.8. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc. ne provenant pas du fait du Bailleur. Pareillement, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable d'une telle suppression ou réduction des services collectifs tels que visés ci-dessus.

7.1.9. Le Preneur occupera les Locaux Loués paisiblement, de manière à ne pas incommoder ses voisins ni leur occasionner aucun désagrément tant du point de vue de la tranquillité (soit par son fait soit par ses visiteurs, son personnel etc.) que des odeurs et de la bonne tenue. Notamment, le Preneur:

s'interdit d'avoir dans les Locaux Loués aucun appareil ou animal qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins. Aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux.

en cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des «parasites» ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

7.1.10. Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations, causés par des appareils lui appartenant.

Le Preneur s'interdit l'exercice de toute action en garantie contre le Bailleur à l'occasion de troubles présents ou futurs provenant du fait des voisins.

7.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

7.2.1. Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et/ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver les Locaux Loués et les propriétés voisines et notamment le sol, le sous-sol et la nappe phréatique, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte de toute pollution, de quelque nature que ce soit.

7.2.2. Si d'une façon ou d'une autre par acte et/ou abstention du Preneur ou de ses représentants, une pollution de quelque nature que ce soit se révélait (Locaux Loués et/ou locaux voisins), le Preneur en sera tenu responsable et il fera exécuter tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, et ce à ses frais et charges exclusifs, tant dans les Locaux Loués que dans les locaux voisins.

A l'arrivée du terme du Bail, le Preneur devra remettre au Bailleur un diagnostic pollution relatif au sol et au sous-sol des Locaux Loués établi par un organisme agréé et notoirement connu. Ce diagnostic devra être daté de moins de trois (3) mois. Ce diagnostic devra être conforme au

diagnostic pollution annexé aux présentes étant entendu que le Preneur reconnaît que les Locaux Loués ne contiennent, à la date de signature du Bail, aucune pollution d'une quelconque nature conformément au rapport de pollution annexé aux présentes.

7.2.3. En cas de pollution en cours ou au terme du Bail, le Preneur devra faire tout le nécessaire afin de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. A cet effet, il mandatera un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu afin que ce-dernier réalise tous les diagnostics et analyses adéquats permettant de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. Tous les frais et coûts seront supportés exclusivement par le Preneur.

Dans le cas où l'organisme agréé venait à désigner le Preneur comme étant responsable de la pollution, le Preneur sera tenu d'éliminer, à ses frais et charges exclusifs, toutes les conséquences de cette pollution et ce dans les règles de l'Art et conformément aux prescriptions légales et à la réglementation en vigueur. En outre, le Preneur prendra à sa charge toutes les conséquences de cette pollution vis à vis des tiers quand bien même il aurait quitté les Locaux Loués. Les travaux de suppression des sources de pollutions et d'élimination de leurs conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais et charges exclusifs, et sous le contrôle d'un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu.

A la fin des travaux du Preneur, l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert) devra rendre un rapport aux termes duquel il devra être mentionné expressément la suppression de toutes les sources de pollutions et l'élimination de toutes ses conséquences. Le Preneur confirmera par écrit au Bailleur le contenu du rapport de l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert). Le Bailleur pourra librement faire vérifier les déclarations du Preneur par tout organisme agréé (ou expert) de son choix. Si l'organisme du Bailleur (ou l'expert) concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous les travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, sous la surveillance et le contrôle de l'organisme agréé (ou de l'expert) mandaté par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux d'expertise et de suivi des travaux engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur s'engage à mener ces négociations. Il devra toutefois tenir parfaitement et intégralement informé le Bailleur du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer le Bailleur à ces négociations.

7.2.4. Si le Preneur ne se soumettait pas aux obligations définies au présent article, le Bailleur se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du Preneur par un organisme agréé et/ou un expert de l'environnement, désigné d'un commun accord ou à défaut inscrit en cette qualité sur la liste des experts de la Cour d'appel du lieu de situation des Locaux Loués. Si à la suite de ce contrôle, une forme quelconque de pollution est constatée du fait du Preneur, ce dernier en sera tenu responsable et devra exécuter tous les travaux nécessaires soit pour y mettre fin, soit pour éliminer toutes les conséquences, afin d'éviter des dégâts persistants à la propriété du Bailleur.

7.3. TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

7.3. J. Le Preneur souffrira, quelques gênes qu'ils lui causent, tous travaux neufs ou réparations de toute nature rendus nécessaires ou pour les autres réparations qui s'avéreraient nécessaires et n'auraient pas été réalisées par le Preneur, sans pouvoir en discuter l'urgence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait elle vingt et un (21) jours par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification indispensables tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des Locaux Loués, ou de l'immeuble dont ils dépendent et ce, sans pouvoir exiger du Bailleur ni indemnité ni diminution du loyer.

Enfin, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, son mandataire ou leurs assureurs respectifs, tendant à la diminution du loyer, la séquestration de tout ou partie du loyer et/ou des charges, ou à la réparation de tout préjudice au titre des travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou par les voisins ou par les autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, quelle que soit la gêne qui pourrait en résulter pour lui ou la durée de ces travaux.

7.3.2. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination des Locaux Loués ou nuire à sa solidité.

A cet effet, il est rappelé que le sol des Locaux Loués est calculé pour une charge maximale définie dans le descriptif technique. En conséquence, le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Ainsi, aucune charge ne pourra porter sur les murs de façade, la charpente, les cloisons séparatives, le Preneur devra prendre toutes mesures utiles pour que les marchandises ou objets quelconques n'appuient pas sur eux.

Dans le cas où ces prescriptions ne seraient pas observées, le Preneur sera tenu d'exécuter, à ses frais, sous le contrôle du Bailleur, tous travaux de réfection qui seraient jugés nécessaires par ce dernier. A défaut d'exécution, le Bailleur ne pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux nécessaires. Il est rappelé en tout état de cause qu'en cas de violation de ses obligations par le Preneur, le Bailleur pourra demander l'application de la clause résolutoire.

7.3.3. Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions, cloisonnement, percement d'ouvertures ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie qu'elle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur qui s'engage à respecter les dispositions du Code des assurances et du Code civil relatives à la construction. Lesdits travaux seront effectués sous surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé(s) par les deux Parties et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

7.3.4. A cet égard le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux Loués, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et, souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation <lesdits travaux et en justifiera au Bailleur à première demande de sa part.

7.3.5. Tous les travaux, embellissements, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur deviendront, à la fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui restera réservé audit Bailleur d'exiger en fin de jouissance le rétablissement des Locaux Loués dans leur état primitif, en tout ou en partie, aux frais du Preneur.

7.4. GARNISSEMENT

Jusqu'à la date de libération des Locaux Loués en suite de l'expiration ou de la résiliation du Bail, les Locaux Loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier, et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent Bail.

7.5. ENTRETIEN, MAINTENANCE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES

7.5. J. Le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais dans les Locaux Loués, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires, de manière à tenir les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, sous réserve des précisions des Articles 7.5.2. et 7.5.3. ci-après qui prévalent.

7.5.2. Le Preneur assurera, la mise en place et le suivi des contrats de gardiennage et de surveillance des Locaux Loués et si elles existent des parties communes.

Le Preneur assurera, à ses frais exclusifs, , la mise en place et le suivi des contrats d'entretien et de maintenance des Locaux Loués et les maintiendra en cours pendant toute la durée du Bail (et si elles existent des parties communes).

Les prestations assurées au titre de ces contrats porteront notamment sur :

- l'entretien et la maintenance du système de protection incendie : locaux source, réseaux sprinklers extérieurs, bornes incendie,
- le gardiennage du site et la télésurveillance,
- l'entretien des espaces verts,
- l'entretien et la maintenance de l'éclairage,
- l'entretien et la maintenance des portes d'accès, barrières levantes,
- l'entretien et la maintenance des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales, du séparateur d'hydrocarbures,
- l'entretien des voiries.

7.5.3. Le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués (et notamment de l'étanchéité de la toiture, des joints des dalles de l'entrepôt), des espaces verts, ainsi que de toutes les installations qui nécessitent un entretien et une maintenance et notamment des installations électriques, de la ventilation, des extincteurs et réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs. Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une copie des rapports périodiques d'entretien et de maintenance dans un délai de dix (10) jours à compter de chaque date d'anniversaire du Bail.

En outre, le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de vérification de toutes les installations qui nécessitent un contrôle périodique et notamment des installations électriques, de la ventilation, des extincteurs et réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai, se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs. Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une copie <lesdits contrats et des rapports périodiques de contrôles et de maintenance (et notamment le compte rendu semestrielle de vérification (type NIO-NI 1) dans un délai de dix (10) jours à compter de chaque date d'anniversaire du Bail.

7.5.4. Resteront sous la responsabilité expresse du Preneur, sans exhaustivité et sans préjudice de l'obligation qu'il a d'entretenir les Locaux Loués ou de les faire entretenir par un professionnel et de les rendre en parfait état de fonctionnement, l'entretien et la maintenance des éléments suivants :

- des niveleurs de quai, portes de plain-pied,
- des appareils de levage,
- des parties privatives,
- les tuyaux ou canalisations traversant les Locaux Loués, de façon à éviter toute détérioration provenant notamment des variations de température. Le Preneur devra également prendre toutes dispositions de manière à ce que les dits tuyaux ou canalisations soient toujours facilement

accessibles au cas où des réparations seraient nécessaires, de même que ses propres branchements et raccordements,
des éléments soumis à un contrôle réglementaire lié aux points précisés au présent Article et ceux dont la maintenance n'est pas assurée par le Bailleur en application des précédents paragraphes.

7.5.5. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

7.5.6. Enfin, il devra entretenir les dallages et revêtements de sol en parfait état. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée infructueuse pendant plus de trente (30) jours, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause.

7.5.7. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile au Bailleur. Le Preneur devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur après s'être mis d'accord avec le Bailleur sur le planning prévu à cet effet.

7.5.8. Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il s'oblige à informer le Bailleur dès qu'il en a connaissance de toute atteinte, dégradation, détérioration ou sinistre quelconque qui serait occasionné aux Locaux Loués ou à l'immeuble dont ils dépendent ou à ses éléments d'équipement.

Le Preneur devra également aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations résultant de son silence ou de son retard et, tout particulièrement, de la forclusion, la prescription ou la caducité de toute action récursoire que le Bailleur aurait pu exercer contre les constructeurs de l'immeuble, leurs assureurs, son assureur dommage-ouvrages.

7.6 VISITE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur laissera visiter les Locaux Loués par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du Bail, comme en cas de délivrance d'un congé par l'une ou l'autre des Parties, aux heures d'ouverture <lesdits lieux et en présence d'un représentant du Preneur. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur qui ne devront toutefois pas gêner son exploitation. Le Bailleur devra respecter un délai de prévenance de 48h.

7.7 TELEPHONE - EAU - ELECTRICITE CHAUFFAGE

7.7.1. En ce qui concerne l'usage du téléphone, de l'eau et de l'électricité, le Preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.

Il fera son affaire des différents équipements techniques mis à sa disposition. Les compteurs de toutes les fournitures devront être un modèle agréé par le Bailleur et conformes aux prescriptions des sociétés concessionnaires et en accord avec elles. Le règlement se fera directement à la société concessionnaire.

En cas d'occupation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux Loués par plusieurs preneurs, certains contrats de fourniture (fluides) pourront être passés directement entre le Bailleur et les sociétés concessionnaires. Dans cette hypothèse, le Preneur versera une provision trimestrielle dans les conditions de l'Article 6.5 ci-dessus.

7.7.2. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

7.7.3. Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du chauffage, de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de phénomènes naturels (gelées, inondations ...). Le Bailleur ne peut être tenu responsable de ces coupures et n'est pas tenu d'informer le Preneur <lesdites coupures.

7.7.4. Le cas échéant, le Bailleur se réserve le droit d'arrêter la distribution d'eau chaude chaque année, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution.

7.7.5. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées au service du chauffage ou à celui de distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir pour des raisons non imputables au Bailleur.

7.8. ASSURANCES ET RECOURS

7.8.1. Assurances du Preneur

7.8.1.1. Le Preneur fera garantir les meubles, objets mobiliers, matériels, entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, notamment contre les risques suivants :

l'incendie,
la foudre,
toutes explosions,
dommages électriques,
chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, partie d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
chocs de véhicules terrestres,
ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
grèves, émeutes, mouvements populaires,
vandalisme, malveillance, sabotage,
dégâts des eaux,
vol,
catastrophes naturelles,
attentats,
bris de glaces.

Les assurances souscrites devront couvrir :

les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements,
échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux.
les honoraires d'experts dans la limite globale de 5 % des capitaux assurés.

7.8.1.2. Sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers (lesquels comprendront notamment les voisins et autres occupants de l'immeuble), notamment du fait de son activité, ses matériels et de son personnel.

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Preneur devront stipuler que le Bailleur et le Preneur sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

7.8.2. Assurances du Bailleur

Le Bailleur souscrira les assurances suivantes :

7.8.2.1. Une assurance couvrant l'immeuble en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, contre les risques habituels usuels de destruction et notamment :

l'incendie,

la foudre,
toutes explosions,
dommages électriques,
chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, partie d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
chocs de véhicules terrestres,
ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
grèves, émeutes, mouvements populaires,
vandalisme, malveillance, sabotage,
dégâts des eaux,
vol,
catastrophes naturelles,
attentats,
bris de glaces.

Les assurances souscrites devront couvrir :

les frais de déblais, démolition, enlèvement, transpmi à la décharge, étaielements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

les honoraires d'experts dans la limite globale de 5 % des capitaux assurés.

7.8.2.2. Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations des parties communes, ainsi que du personnel affecté à l'immeuble.

7.8.2.3. Une assurance perte de loyers à hauteur de trois (3) années de loyer TTC en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, ou de sinistre empêchant son exploitation en totalité ou en partie.

7.8.3. Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur, en cas de travaux réalisés par lui, souscrira :

a) une police " Responsabilité Civile ", en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux;

b) une police " Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs ;

c) une police « Constructeur non Réalisateur » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs;

d) s'il l'estime nécessaire, une police " Tous Risques Chantier", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, et devra fournir une copie desdites polices à première demande du Bailleur.

7.8.4. Renonciation à recours

Le Bailleur déclare expressément renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs à raison de tous dommages qui seraient causés aux Locaux Loués, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements. Les assureurs du Bailleur s'engageront également à renoncer à tous recours à l'encontre du Preneur et de ses assureurs.

Parallèlement, le Preneur déclare renoncer à tous recours contre le Bailleur à raison de tous dommages qui seraient causés aux biens et installations lui appartenant, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements. Les assureurs du Preneur renonceront également à tous recours à l'encontre du Bailleur et de ses assureurs.

Les polices d'assurance de chacune des Parties devront contenir mention expresse des renonciations à recours résultant des stipulations qui précèdent.

7.8.5. Obligations du Preneur relatives aux assurances souscrites par le Bailleur

7.8.5.1. Paiement de la prime

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part des primes afférentes aux Locaux Loués, dans les polices souscrites par le Bailleur et/ou copropriété.

7.8.5.2. Déclaration des éléments aggravants

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux assureurs du Bailleur afin de leurs permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque du fait du Preneur, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci directement ou indirectement.

7.8.5.3. Sinistres

Le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, affectant les Locaux Loués, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

7.8.6. Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites

7.8.6.1. Paiement de la prime

Le Preneur devra régler en totalité les primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des stipulations ci-dessus.

7.8.6.2. Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats.

7.8.7. Renonciation à réclamation

Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur notamment dans les cas suivants :

vol, tentatives de vol, actes délictueux ou voies de fait dont il pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dans l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
 irrégularité ou d'interruption des fournitures d'eau, électricité, téléphone, chauffage, climatisation, sécurité et système informatique ;
 modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage;
 dégâts causés aux Locaux Loués et/ou aux éléments mobiliers s'y trouvant par suite d'infiltrations, humidité, fuites ;
 agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général ;
 accident survenu dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à ses mandataires et leurs assureurs respectifs, quelque indemnité ou diminution de loyer pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8 - CESSION - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION

8.1. CESSION - NANTISSEMENT

8.1.1. Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent Bail et à ses renouvellements éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce cas, le cessionnaire devra être préalablement agréé par le Bailleur.

8.1.2. Le Preneur restera garant et solidairement responsable de son cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des Loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du Bail, jusqu'à l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

8.1.3. La cession devra avoir lieu par acte sous seing privé ou par acte notarié. Le Bailleur devra être appelé au moins un (1) mois à l'avance par acte extrajudiciaire, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une copie sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce ou de l'activité qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra intervenir s'il reste dû des Loyers et/ou charges par le Preneur, et en cas d'infraction de l'une quelconque des dispositions du Bail, auquel cas le Bailleur sera en droit de mettre en jeu la clause résolutoire.

8.1.4. A la date de prise d'effet de la cession, le Preneur, cédant, et le Bailleur établiront un état des lieux de sortie des Locaux Loués. A la date de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire, un état des lieux d'entrée sera établi entre le Bailleur et le cessionnaire, étant précisé que l'obligation de remise en état des Locaux Loués pesant sur le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, s'appréciera conformément aux stipulations du Bail par référence au seul état des lieux d'entrée établi à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail, et ce nonobstant les états des lieux

intermédiaires précités qui n'ont pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués au jour de leur prise de possession.

Les Parties conviennent que la présente clause devra, à peine de nullité, être reproduite dans l'acte de cession, auquel devra être annexé l'état des lieux d'entrée établi avec le Preneur cédant au titre du présent Bail à la Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail. L'acte de cession devra également comporter un engagement du cessionnaire de restituer les Locaux Loués dans un état conforme aux stipulations du Bail par référence à l'état des lieux d'entrée établi avec le Preneur au titre du présent Bail lors de sa prise de possession des Locaux Loués.

8.1.5. Tout nantissement du droit au Bail par le Preneur est également interdit.

8.2. SOUS-LOCATION-DOMICILIATION -LOCATION GERANCE

8.2.1. Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués ni en concéder la jouissance à quelque titre que ce soit (même dans le cadre d'une domiciliation) à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit même partiellement sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

8.2.2. Le Bailleur ne devra jamais avoir à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail, le Preneur faisant son affaire personnelle, à ses risques et périls, des conséquences de toute sous-location et de la fin de tout contrat de sous-location, notamment en cas de résiliation anticipée du Bail pour quelque raison que ce soit.

Il en résulte qu'en aucun cas le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable ou direct envers le Bailleur, notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct du Bail à son profit, la sous-location étant purement et simplement inopposable au Bailleur.

Le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location qu'il ne pourra en aucun cas opposer au Bailleur un quelconque droit au renouvellement de son sous-bail ni la propriété commerciale. La sous-location comportera une renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur devra également informer le sous-locataire que dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués objets du présent Bail constituent un tout indivisible et que le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresse à l'article L. 145-32 du Code de commerce.

Le sous-locataire sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail. A ce titre, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle du respect de ces obligations par le sous locataire, le Preneur étant débiteur de l'ensemble des obligations au titre du Bail.

La sous-location ne pourra être consentie pour une durée supérieure à la durée restant à courir entre la date de prise d'effet de l'acte de sous-location et la date d'échéance du Bail.

Le sous-locataire ne pourra lui-même consentir un droit d'occupation quelconque sur tout ou parties des Locaux Loués.

Le Bailleur renonce à concourir à l'acte de sous-location. Une simple copie de l'acte de sous-location signée lui sera adressée dans le mois de sa signature.

Les stipulations du présent article devront être reproduites dans tous les contrats de sous-location.

8.2.3. Toute location-gérance est interdite sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

9.1. Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifié par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

9.2. Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux Loués dans un état conforme à celui de l'état des lieux d'entrée.

A cette fin, il sera procédé, en la présence des Parties à un pré-état des lieux au plus tard deux (2) mois avant l'expiration du Bail. Ce pré-état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

En outre, les Parties réaliseront un état des lieux dès que les Locaux Loués seront vidés par le Preneur à l'effet de constater si des réparations sont nécessaires par suite de l'enlèvement des équipements du Preneur.

L'état des lieux sera établi en deux exemplaires, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

9.3. Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les trente (30) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur et le paiement d'une indemnité d'occupation pendant la durée nécessaire à leur réalisation et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Le montant de cette indemnité d'occupation journalière sera égal au montant du dernier loyer journalier majoré de 60 %, outre tous les accessoires du loyer, sous réserve du droit du Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire, notamment en raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.

ARTICLE 10- OBLIGATIONS DIVERSES

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur les modifications de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social...) dans le mois de la modification et à signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actifs. En cas d'apport partiel d'actifs, la société apporteuse restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des termes du Bail.

ARTICLE 11- INDEMNITE D'OCCUPATION

11.1. Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution sera égale au dernier loyer majoré de 100 %. Tout mois commencé, étant considéré comme écoulé.

11.2. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des stipulations, obligations, charges et/ou conditions du Bail et/ou de payer un seul terme de loyer, charges, travaux, impôts, taxes, redevances et/ou complément et/ou accessoire de loyer à son échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans qu'il soit besoin de former une demande en justice, un mois après un simple commandement de payer signifié au Preneur, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et, demeuré sans effet, pendant ce délai.

En outre, en cas de résiliation du Bail en application du présent Article ou par décision judiciaire et, outre les sommes dues en application dudit Bail, telles que notamment les intérêts, impôts, le coût des réparations et celui du contentieux relatif à la résiliation dudit Bail, le Bailleur aura droit au paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice subi du fait de la résiliation dudit Bail.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, le Bailleur pourrait l'y contraindre sans délai, sur simple ordonnance de référé, exécutoire par provision et nonobstant appel rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des frais d'huissier ou des mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

13.1. DESTRUCTION TOTALE

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou à plus de 50% de la surface totale, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et réciproquement réparation des préjudices du Preneur si la destruction peut être imputée au Bailleur.

13.2. DESTRUCTION PARTIELLE

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient que partiellement détruits à moins de 50% de la surface totale, et par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Bailleur aura la faculté, soit de résilier le Bail de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, soit de consentir un abattement de loyer pendant la pèlle de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Le calcul de l'abattement de loyer sera effectué, en fonction de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

ARTICLE 14-TOLERANCE

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 15 - CESSION - SUBSTITUTION

Il est convenu en tant que de besoin que le Bailleur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, ou de lui céder, en tout ou partie, les droits résultant du Bail.

A toutes fins utiles, le Preneur renonce à se prévaloir du droit de préférence tel que résultant des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à signer tout acte de délégation de loyer ou autre document assimilé, au titre du financement des Locaux Loués par le Bailleur, dans les dix (10) jours ouvrés de la demande du Bailleur.

ARTICLE 16 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

16.1. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES

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 demeure annexé au Bail (Annexe 6).

16.2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique demeure annexé au Bail (l'Annexe 7).

Ce diagnostic de performance énergétique est produit à titre informatif et le Preneur ne pourra, en aucun cas, s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 17 - FRAIS-ELECTION DE DOMICILE-ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Toutes contestations ou interprétations relatives aux présentes ou leurs suites seront de la compétence du Tribunal du lieu de situation des Locaux Loués.

CHAPITRE 2- CONDITIONS PARTICULIERES

PREALABLEMENT A LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES EXPOSENT CE OUI SUI.

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage logistique tel que ce dernier est décrit à l'article 1 ci-dessous et dont les documents demeurent annexés au présent contrat.

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise en location, dans le cadre d'un bail commercial, de l'intégralité de l'ensemble immobilier précité.

C'est dans ces conditions que les Parties signent ce jour le présent bail commercial portant sur l'ensemble immobilier (ci-après dénommé l' «**Immeuble**»).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE OUI SUI :

ARTICLE 1 - DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur est propriétaire des locaux loués à usage de logistique sis 20 rue de l'arrosoir, Auray (56 400), cadastrés section DL numéros:

138 lieux dit « AURAY NORD » pour une contenance d'un hectare et demi 28 ares six centiares

140 lieux dit « AURAY SUD » pour une contenance 4 hectares 36 ares 47 centiares;

151 lieux dit« AURAY EST » pour une contenance de six centiares;

158 lieux dit« AURAY OUEST» pour une contenance de 6 ares 17 centiares.

comme indiqué dans l'attestation notariée de Maître Corbeau du 4 octobre 2016 qui demeure annexée au Bail (Annexe 9) (ci-après le« **Terrain**»).

Les locaux loués se composent du Terrain (sous réserve de ce qui est indiqué à l'article 10 des Conditions Particulières) et d'un immeuble d'une surface de 19.903 m² composé comme suit:

entrepôt	18 525 m ²
bureaux	752 m ²
local de sprinklage	85 m ²
local de charge	541 m ²

(Ci-après les « **Locaux Loués** »).

ARTICLE 2 - SURFACE PRISE EN COMPTE POUR LE CALCUL DES CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Conformément aux stipulations de l'Article 6.5.3. des Conditions Générales, les Parties conviennent que le calcul des charges, impôts et accessoires du loyer relatifs aux parties communes des Locaux Loués sera réalisé au prorata de la surface des locaux privatifs du Preneur, soit la surface de 19.903,00 m².

Ainsi, les Parties conviennent que seule la surface exclusivement exploitée par le Preneur (à l'exclusion des parties communes), soit 19.903,00 m², sera prise en compte pour le calcul des charges, impôts et accessoires du loyer relatifs aux parties communes des Locaux Loués.

ARTICLE 3 - DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DE LA DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera dès la levée de la condition suspensive visée à l'article 9 des conditions particulières

(Ci-après dénommée la« **Date de Prise d'Effet de la Durée du Bail**»).

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, à charge pour lui de prévenir le Bailleur par acte extrajudiciaire de son intention dans un délai de six (6) mois au moins avant ladite expiration

ARTICLE 4 - LOYER ANNUEL DE BASE

Le Loyer annuel de base hors taxes et hors charges est fixé à la somme en principal de 736.411,00 €.

Le loyer sera payé trimestriellement à terme à échoir, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année civile sur le compte bancaire du Bailleur, dont les coordonnées figurent en Annexe 8.

ARTICLE 5 - FRANCHISE - REMBOURSEMENT

A titre exceptionnel et commercial, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer d'un montant de 184.102,75 €, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Toutefois, les charges, taxes et accessoires seront toutefois dus par le Preneur dès la Date de Prise d'Effet du Bail.

Enfin, en cas de départ du Preneur à l'issue de la première période triennale, pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra rembourser au Bailleur une partie de la franchise ci-dessus visée, à titre d'indemnité forfaitaire et définitive, à hauteur d'un montant égal à deux (2) mois de loyer HT HC. A cet effet, le Preneur devra régler cette somme au Bailleur au jour de la libération des Locaux Loués au plus tard.

ARTICLE 6 - GARANTIE

Le Dépôt de Garantie hors taxes hors charges est fixé à la somme de 184.102,75 €, correspondant au quart du montant du loyer annuel hors taxes.

Le Dépôt de garantie sera versé par le Preneur au Bailleur au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 7 -AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES D'EXPLOITER

L'arrêté préfectoral portant enregistrement de l'exploitation de l'Immeuble pour les rubriques 1510-2, 1530-2, 2662-2, 2663-1, 2663-2 a été délivré le 30 juillet 2013 dont une copie est jointe en Annexe 4 (ci-après dénommée l' « **Autorisation d'Exploiter** »).

ARTICLE 8 - ETAT DES LIEUX

Les Parties ont réalisé de façon contradictoire par huissier de justice l'état des lieux le 9 et le 16 novembre 2016. L'état des lieux sera transmis aux Parties ultérieurement à la signature du Bail et constituera une annexe au Bail (annexe 11).

ARTICLE 9 - CONDITION SUSPENSIVE

Le Bail est soumis à la réalisation des deux conditions suspensives suivantes, à savoir :

Absence d'opposition par la Préfecture du Tarn à la déclaration de transfert de l'Autorisation d'Exploiter. A cet effet, le Preneur déclare avoir adressé ce jour à la Préfecture du Tarn la déclaration de transfert de l'Autorisation d'Exploiter visée à l'article 5 des Conditions Générales ; et

Absence de contestation de la Préfecture du Tarn à la déclaration des rubriques complémentaire suivantes 1436-1450-4320-4510-4801. A cet effet, le Preneur déclare avoir adressé à la Préfecture du Tarn ce jour la déclaration.

En cas de réalisation des deux conditions suspensives, alors le Bail prendra automatiquement et de plein droit effet à la date la plus tardive de réalisation de la dernière des deux conditions suspensives. Le Preneur ne pourra refuser la prise de possession des Locaux Loués et si tel était le cas, alors il serait redevable au Bailleur, à titre forfaitaire et indemnitaire, de l'intégralité des loyers, charges, taxes et accessoires pour une durée de trois (3) années à compter de la date de réalisation des conditions suspensives.

La levée de la condition suspensive portant sur la déclaration de transfert de l'Autorisation d'Exploiter sera constatée par:

Soit la réception par le Preneur d'un récépissé de l'Administration délivré au jour du dépôt de la demande,

Soit par l'absence d'opposition par la Préfecture du Tarn dans le délai de levée de la condition suspensive portant sur la déclaration des rubriques complémentaires.

La levée de la condition suspensive portant sur la déclaration des rubriques complémentaires sera constatée par :

Soit la réception par le Preneur d'un écrit formalisant la non-contestation de l'administration
Soit l'absence de contestation de l'administration dans un délai de quatre (4) semaines à compter de la signature du Bail.

A défaut de réalisation des conditions suspensives dans un délai de quatre (4) semaines à compter de la signature du Bail, le Bail ne sera pas caduc et les Parties prévoient de se rencontrer et de se concerter.

Toutefois, à défaut de réalisation des conditions suspensives cinq (5) semaines à compter de la signature du Bail, le Bail sera automatiquement caduc et de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Enfin, les Parties conviennent que le Preneur supportera toutes les conséquences, coûts et frais relatifs à la réalisation des conditions suspensives précitées et devra notamment réaliser tous les travaux nécessaires à ses frais et charges exclusifs. A cet effet, les Parties rappellent qu'en cas de nécessité de réaliser des travaux, le Preneur sera soumis aux stipulations des Conditions Générales du Bail (relatives notamment à l'autorisation préalable du Bailleur et aux assurances du Preneur).

ARTICLE 10 - TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE

Le Preneur reconnaît avoir été informé par la Bailleur de l'installation d'un transformateur électrique conformément au plan qui demeure annexé au Bail (Annexe 13).

De même, le Preneur reconnaît que le transformateur sera réalisé sur une superficie de terrain de 7.500 m² environ visée dans le plan qui demeure annexé au Bail (Annexe 14). A cet effet, les Parties précisent que cette partie du terrain ne fait pas partie des Locaux Loués au Preneur aux termes du Bail et qu'aucun loyer n'a été pris en compte pour cette dernière. Le Preneur ne pourra s'opposer à la réalisation du transformateur sur cette partie du terrain qu'il ne pourra en aucun occuper et/ou considérer comme étant louée aux termes du Bail.

Le Preneur:

accepte d'ores et déjà l'empiètement du transformateur sur les Locaux Loués conformément au plan ci-annexé sans aucune indemnité d'une quelconque nature;
accepte d'ores et déjà les travaux envisagés sans aucune indemnité d'une quelconque nature;
autorise les intervenants du Bailleur devant procéder à l'installation du transformateur à pénétrer dans les Locaux Loués et ce, sans aucune indemnité ;
accepte la servitude de surplomb tel que visée dans les courriers ERDF qui demeurent annexés au Bail (annexe 15); et
de façon générale, accepte toutes les conséquences liées à la mise en place du transformateur.

Un état des lieux pourra à cette occasion être établi à la demande du Preneur.

En outre, les Parties conviennent que le Preneur ne prendra à sa charge aucun coût et/ou frais relatifs à l'installation et aux travaux afférents au transformateur électrique et notamment concernant la paroi coupe-feu à modifier, la réfection de la voirie pompier et ceux listés dans les courriers ERDF qui demeurent annexés au Bail (annexe 15). Cependant, le Preneur accepte que soit réalisés dans les Locaux Loués les travaux nécessaires et/ou qui seraient la conséquence de la mise en place du transformateur. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour limiter au maximum la gêne qui pourrait être occasionnée par les travaux au niveau de l'exploitation.

ARTICLE 11 - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Extrait k-bis du Bailleur et pouvoir de son représentant ;

Annexe 2 : Extrait k-bis du Preneur et pouvoir de son représentant ;

Annexe 3 : Plans des Locaux Loués ;

Annexe 4: Arrêté préfectoral autorisant l'exploitation des Locaux Loués;

Annexe 5 : Inventaire des charges privatives et communes et clé de répartition des charges des charges communes ;

Annexe 6 : Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques ;

Annexe 7 : Diagnostic de Performance Energétique;

Annexe 8 : Rapport pollution ;

Annexe 9 : Attestation notariée ;

Annexe 10: Coordonnées du compte bancaire du Bailleur;

Annexe 11 : Etat des lieux ;

Annexe 12 : Plan du transformateur électrique ;

Annexe 13 : Plan du terrain sur lequel sera réalisé le transformateur électrique ;

Annexe 14 : Courriers ERDF.

Fait à Albi, le 21 novembre 2016

En deux exemplaires dont un pour le Preneur, un pour le Bailleur.

S. Bailleur

Preneur