**FICHE DE BAIL COMMERCIAL**

**HABIDOM FRANCE**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PARTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bailleur** | | CENTRECOM SAINT-RAPHAEL (RCS Paris n° 813.126.473) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Preneur figurant dans le Bail** | | HABIDOM FRANCE (RCS Nanterre n° 260.214.797) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Adresse** | | Centre commercial et de Loisirs "CENTRECOM SAINT-RAPHAEL" situé sur la commune de SAINT-RAPHAEL (83), 26 Pl. Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël, dans le périmètre de la ZAC du QUARTIER DE SAINT-RAPH. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Désignation des Locaux Loués** | | Local n° 012 du Centre Commercial  Surface GLA : 461 m²  La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins sans que cette variation ne puisse avoir une incidence sur le montant du loyer. A contrario, cela signifie qu’au-delà de cette tolérance, le Preneur pourrait demander une diminution de son loyer. En l’espèce, nous comprenons qu’il n’existe pas de relevé ou d’attention géomètre récente permettant de confirmer l’absence d’écarts de surfaces au-delà de cette tolérance. Nous ne pouvons dès lors pas exclure un risque de réclamation d’un preneur en cas de surfaces manquantes par rapport aux surfaces contractuelles au-delà de la tolérance prévue au bail. Ce risque théorique doit néanmoins être relativisé en pratique dès lors qu’il nous a été indiqué que (i) il n’y avait pas eu de redécoupage de coque réalisé depuis l’ouverture du Centre, ce qui signifie que les surfaces ne devraient normalement pas avoir évolué depuis les derniers mesurages réalisés et (ii) aucun preneur n’a jamais fait de réclamation à ce titre.  Quote-part de parties communes incluse :  Oui  Non | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Destination des Locaux Loués et activités autorisées** | | Activités autorisées à titre principal : vente de prêt-à-porter pour homme  Et à titre accessoire : vente d’accessoire de mode s’y rapportant notamment chaussures, maroquinerie, sous réserve que le chiffre d’affaire HT réalisé par le Preneur au titre de l’activité accessoire ne soit pas supérieure à 20% du chiffre d’affaires annuel global réalisé par le Preneur dans ou à partir des Locaux Loués  + vente de prêt-à-porter pour femme et tout accessoire s’y rapportant, sous réserve que cette activité soit limitée à 50% de la surface de vente des Locaux Loués et à 50% du chiffre d’affaire annuel global réalisé par le Preneur dans ou à partir des Locaux Loués ces deux conditions étant cumulatives. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause d’enseigne** | | Oui  Toute modification d’enseigne est soumise à l’autorisation expresse et préalable du Bailleur, qui ne saurait s’y opposer sous réserve que ladite enseigne soit de notoriété équivalente et qu’elle propose à la vente une gamme de produits identique et d’une marque de même standing.  A noter qu'une clause d'enseigne obligeant un preneur à exercer son activité dans les locaux sous une enseigne déterminée est réputée nulle et non écrite, la jurisprudence considérant qu'une telle clause a pour effet d'interdire aux preneurs la mise en œuvre d'une déspécialisation partielle au bail (Cass. 3e Civ. 12 juillet 2000, n° 98-21.671 ; CA Paris 2 mai 2019, n°18/27510).  En revanche, la doctrine a souligné que la clause d’enseigne prévoyant la substitution d’une autre enseigne de notoriété équivalente et qui propose des produits de gamme équivalente n’a pas fait l’objet d’une condamnation par la jurisprudence.  En l’espèce, le Preneur s'oblige à exploiter les Locaux Loués sous l'enseigne « HABIDOM », ou toute autre enseigne équivalente que le groupe HABIDOM France lui substituerait au niveau national. A titre exceptionnel, compte tenu du rachat en 2022 du nom « MODEFEMME » par le Preneur, les Parties ont convenu que l’activité de vente de prêt-à-porter féminin et tout accessoire s’y rapportant devra être exploitée exclusivement sous le nom « MODEFEMME » ou « BE MODEFEMME ».  Compte tenu du fait que le changement d’enseigne de notoriété équivalente reste soumis à autorisation, et même si le Preneur n’est pas tenu d’exploiter les Locaux Loués sous l'enseigne « HABIDOM » exclusivement, la clause d’enseigne limite tout de même de manière importante la déspécialisation partielle et il n’est pas à exclure qu’elle puisse être réputée non-écrite si elle venait à être contestée. | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Exclusivité** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Non-concurrence** | | Oui  Le Preneur s'interdit, sous peine de résiliation de plein droit du Bail, d'exploiter ou d’être intéressé directement ou indirectement par l’exploitation d’une activité identique sous les mêmes marques ou enseignes :   * à une distance de moins de 5.000 mètres à vol d'oiseau du Centre Commercial, si cette activité s'exerce dans un centre commercial ; * à une distance de moins de 500 mètres à vol d'oiseau du Centre Commercial, si cette activité s'exerce en dehors d'un centre commercial. | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DUREE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Date de signature** | | 22 décembre 2023  Remarque : l’état locatif fait mention d’une date de signature au 20 décembre 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)** | | Applicable | | | | | | | | | | | | | Non applicable | | | | |
| **Date de prise d'effet** | | Rétroactivement au 1er février 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Durée du Bail** | | 10 ans | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Terme contractuel du Bail** | | 31 janvier 2033 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Période ferme** | | Oui | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Prochaine faculté de sortie** | | 31 janvier 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Préavis minimum à respecter** | | Non précisé (*i.e*. 6 mois, soit un préavis à donner avant le 31 juillet 2025) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause spécifique relative à la durée du Bail renouvelé** | | Oui (durée de 10 ans)  Cette clause n’est pas valable, la durée du bail renouvelé est de 9 ans sauf accord des parties au jour du renouvellement. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **LOYER** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Mode de calcul du loyer** | | Fixe | | Paliers | | | | | Loyer variable (avec un Loyer Minimum Garanti)  Le loyer variable est fixé à 12,2 % HT du CA annuel HT réalisé par le Preneur.  Si le montant du loyer variable est supérieur au LMG (de 280.653 € à la Date de Prise d'Effet du Bail), seul le loyer variable s’applique.  Si à l’inverse, le montant du loyer variable est inférieur au LMG susvisé, seul le LMG est dû. | | | | | | | | | | |
| **Définition du chiffre d'affaires** | | Oui | | Non | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Possibilité de contrôle par le Bailleur du chiffre d’affaires** | | Oui | | Non | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Loyer annuel (HT HC)** | | **Initial** | | | **En cours** | | | | | | | | | | | | | | |
| Loyer Minimum Garanti (LMG) de 280.653 € | | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| **Paiement trimestriellement et d’avance** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | | | | | |
| **TVA expressément applicable** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause d'indexation** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oui (Loyer Minimum Garanti) | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Date d’indexation : chaque année, au 1er janvier  Périodicité de l'indexation : annuelle | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Indice INSEE : ILC  Indice de référence :   * 1ère indexation : dernier indice ILC publié à la Date de Prise d’Effet du Bail * indexations suivantes : l’indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer   Indice de comparaison : l’indice ILC du même trimestre de l’année suivante | | | Indice de base fixe   Indexation à la hausse uniquement  Plafond / Plancher   Risque de distorsion   Pas de risques identifiés dès lors qu’il est précisé que l’indexation respectera les dispositions de l’article L.112-1 du CMF de sorte qu’à la première indexation, si la variation de l'indice s’avère supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, alors l’indice de référence sera non pas l’indice connu à la Date de Prise d’Effet du Bail (soit dans notre cas le 1er février 2023) mais le premier indice publié postérieurement à cette dernière. | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Divisibilité de la clause d'indexation   Oui   Non | | | | | | | | | | | | | | |
| **Augmentation de 25 % par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce** | | Oui  Le loyer du bail renouvelé sera nécessairement un loyer à double composante comportant un LMG et un loyer variable.  Le loyer variable est fixé au taux convenu dans le Bail initial.  Le Bail comporte cependant une contradiction sur la fixation judiciaire du LMG à défaut d’accord entre les parties :   * Au titre des conditions générales, le montant du LMG est fixé par le juge des loyers à la plus élevée des deux valeurs suivantes : valeur locative de marché ou montant du LMG indexé en vigueur à la date du renouvellement ; * Au titre des conditions particulières, le montant du LMG est fixé par le juge des loyers à la valeur locative de marché dont les modalités de détermination définies dans le Bail.   Calcul de la valeur locative :   * La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux du Centre Commercial et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux Loués et dans le même secteur d'activité ; * Les loyers qui pourraient servir de référence au calcul de la valeur locative seront ceux consentis contractuellement au titre des 3 années précédant la date d’effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l’année en cours.   Compte tenu de l'existence d'une telle clause, il nous semble que tout risque relatif à une impossibilité pour le juge de fixer le loyer de renouvellement compte tenu du loyer binaire (cf. jurisprudence Théâtre St Georges - Cass., 3e Civ., 10 mars 1993, n° 91-13.418) peut être écarté, en particulier au regard de la dernière jurisprudence de la Cour de cassation sur le sujet (Civ 3ème, 30 mai 2024, n°22-16.447), qui indique que c’est seulement lorsque les parties ont entendu expressément exclure le recours au juge qu’il ne peut y avoir de fixation judiciaire.  Au cas présent, le Bail stipule malgré la contradiction relevée ci-dessus que le LMG du bail renouvelé sera dans tous les cas fixé par le juge des loyers commerciaux à défaut d’accord des parties. Dans ces conditions, la compétence du juge ne nous semble pas pouvoir être écartée et nous n'avons pas identifié pas de risque à ce titre. | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **MESURES D'ACCOMPAGNEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Franchise et/ou réduction de loyer en cours** | | Oui  Réduction du LMG entre le 1er février 2023 et le 31 décembre 2031 comme suit :   * Entre le 1er février 2023 et le 31 décembre 2023 : un abattement de 87 286 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 : un abattement de 74 886 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025 : un abattement de 67 486 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2026 : un abattement de 65 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2027 et le 31 décembre 2027 : un abattement de 55 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2028 et le 31 décembre 2028 : un abattement de 35 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2029 et le 31 décembre 2029 : un abattement de 35 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2030 et le 31 décembre 2030 : un abattement de 35 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ; * Entre le 1er janvier 2031 et le 31 décembre 2031 : un abattement de 35 686 € sera appliqué sur le LMG en vigueur ;   Compte tenu du caractère *intuitu personae* de ces mesures, le Preneur sera déchu du bénéfice des réductions du LMG en cas de résiliation pour faute, de cession de fonds de commerce ou de non-respect des échéances de paiement des loyers et sera en outre tenu au remboursement de la somme 50.000 € HT.  *Side letter* TVA fournie en Data Room : [Oui / Non]] Le Bailleur n’a pas répondu à nos interrogations sur ce point. | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur** | | Oui  Participation financière du Bailleur à hauteur de 30.000 € pour la mise en place d’une vitrine toute hauteur et de 60.000 € pour la réalisation de travaux de réaménagement de la boutique au dernier concept de l’enseigne, ces montants étant intégrés dans les abattements consentis.  En cas de non achèvement ou de non-conformité de ces travaux au plus tard le 31 août 2025, le Preneur devra rembourser l’intégralité de ces sommes au titre des abattements consentis à cet effet.  *Side letter* TVA fournie en Data Room : [Oui / Non]] Le Bailleur n’a pas répondu à nos interrogations sur ce point. | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres mesures d’accompagnement** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **GARANTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Dépôt de garantie** | | Oui (3 mois de loyer soit la somme de 70.163,25 €) | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres garanties** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oui  Le bail prévoit que « *toutefois, et par dérogation* » le Preneur s’engage à remettre au Bailleur au plus tard dans le mois de la signature du bail une GAPD pour un montant correspondant à un terme de loyer minimum garanti, à savoir 3 mois de loyer hors taxes. Ce n’est que dans l’hypothèse où le Preneur ne serait pas en mesure de remettre une GAPD qu’il s’engage à remettre au Bailleur un chèque d’un montant de 70.163,25 € au titre du dépôt de garantie.  Le tableau de bord de suivi des dépôts de garantie au 31/12/2023 fait mention d’une GAPD pour laquelle il est indiquée « Non reçue à date ». Interrogé sur ce point, le Bailleur a indiqué que : « *La GAPD est prête à être envoyé par le preneur mais HABIDOM demande d’abord la régularisation d’un sujet de facturation que notre service comptable est en train de traiter.* »  Nous comprenons donc que le bailleur ne détient actuellement aucune garantie (ou uniquement un DG le cas échéant) au titre du bail. | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Original de la garantie en possession du Bailleur :  Oui | | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| Nature :   cautionnement solidaire   garantie autonome à première demande   autre (préciser)  Garant :   société   banque | | | | Montant :  Expiration :  Transférabilité au nouveau bailleur :   Non   Oui (préciser) | | | | | | | | | |
| **HONORAIRES, IMPOTS, TAXES ET ASSURANCE DU BAILLEUR** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | **Impôts futurs** | | **Taxe foncière** | | | | | | **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** | | | | **Taxe sur les locaux à usage de commerce** | | | | | |
| ***Parties privatives*** | *Bailleur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Preneur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| ***Parties communes*** | *Bailleur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Preneur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Commentaire* | Une quote-part de charges, impôts, taxes et redevances du preneur est calculée est fonction de la surface GLA sur laquelle est appliqué un coefficient de pondération de 0,80. Le bail n’indique toutefois pas le tantième correspondant à cette quote-part. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Honoraires** | | **Gestion technique** | | | **Gestion locative (hors gestion des loyers)** | | | | | | | | **Gestion des loyers** | | | | **Gestion du syndic de copropriété / ASL / AFUL / autre** | | |
| *Bailleur* | |  | | |  | | | | | | | |  | | | |  | | |
| *Preneur* | | pour ce qui est de la « Gestion technique centralisée (maintenance de l’ensemble des automates, postes de supervision, réseaux de la GTC) », et de la rémunération du Gestionnaire en charge de la gestion courante du centre (honoraires correspondant à la date de signature à 15% HT du montant HT des charges facturées au Preneur) et de la gestion technique des travaux (honoraires à hauteur de pourcentages dépendant du coût des travaux réalisés ».  Néanmoins, l’article « Honoraires d’assistance techniques et frais technique » est qualifié de « sans objet » dans les conditions particulières, ce qui apporte de la confusion quant à la refacturation effective des frais de gestion technique au preneur en l’espèce. | | | pour ce qui est de la rémunération du Gestionnaire en charge de la gestion des charges (honoraires correspondant à la date de signature à 3% HT du montant HT des charges facturées au Preneur) et la gestion administrative du centre | | | | | | | |  | | | |  | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* | |  | | |  | | | | | | | |  | | | |  | | |
| **Assurances du Bailleur** | | Bailleur | | | Preneur | | | | | | | | Non précisé (*i.e.* Bailleur) | | | | | | |
| **Fonds Marketing** | | Oui  Montant refacturable au Preneur dans le Bail : 35.082 € HT pour la première année, soit 1,5 mois de LMG en vigueur  + possibilité pour le Bailleur d’exiger une participation complémentaire ne pouvant excéder 10 % de la participation du Preneur en vigueur (indexation comprise).  Indexation :  Oui  Non  Le Preneur s’engage en outre à participer chaque année à un minimum de 50 % des opérations promotionnelles et/ou animations marketing organisées par le Bailleur.  Le Bail prévoit en outre une participation du Preneur au fonds de soutien à la tarification des parkings à hauteur de 5 ‰ hors taxes du CA annuel HT.  A noter qu'à l'instar de la position jurisprudentielle sur l'adhésion obligatoire aux associations de commerçants ou GIE (cf. "Commentaires" ci-après), l'adhésion obligatoire à un fonds marketing ou à un fonds de soutien à la tarification des parkings pourrait être contestée. Pour autant, nous n'avons pas connaissance à ce jour de décisions jurisprudentielles pouvant mettre en cause la validité de telles clauses. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **TRAVAUX - REPARATIONS - REMPLACEMENTS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | **Grosses réparations (art. 606 du Code civil)** | | **Mise en conformité et injonctions administratives** | | | | | | **Prise en charge de la vétusté et force majeure (article 1755 du Code civil)** | | | | **Remplacement des éléments d'équipement** | | | | | |
| ***Parties privatives*** | *Bailleur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Preneur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| ***Parties communes*** | *Bailleur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Preneur* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | |  | | | | | |  | | | |  | | | | | |
| *Commentaire* | Une quote-part des travaux dus par le Preneur est calculée est fonction de la surface GLA sur laquelle est appliqué un coefficient de pondération de 0,80. Le bail n’indique toutefois pas le tantième correspondant à cette quote-part. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **DESTRUCTION** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Dérogation à l'article 1722 du Code civil** | | Oui  En cas de destruction totale : résiliation de plein droit  En cas de destruction partielle rendant impossible l’exploitation effective des Locaux Loués, ou en cas de reconstruction partielle impossible faute d’obtentions des autorisations administratives nécessaires, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.  En cas de destruction partielle ne rendant pas impossible l’exploitation effective des Locaux Loués, le présent Bail ne pourra pas être résilié et aucune réduction de loyer ne saurait devoir être accordée par le Bailleur. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **AUTORISATIONS DE TRAVAUX** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Travaux du Bailleur** | | **Faculté de modifier les Locaux Loués (dérogation à l'article 1723 du Code civil)** | | | **Faculté de réaliser des travaux dans les Locaux Loués / l’Immeuble durant plus de 21/40 jours sans indemnité (dérogation à l'article 1724 du Code civil)** | | | | | | | | | | | | | | |
| *Oui* | | Pas de dérogation expresse à l’article 1723 mais dérogation tacite limitée aux travaux d’installation, d’entretien, d’utilisation, de réparation et de remplacement des tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Centre Commercial, et qui traversent les locaux loués | | | Le Preneur devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours.  A l'occasion de tous travaux, le PRENEUR devra faire place nette à ses frais des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. | | | | | | | | | | | | | | |
| *Non* | |  | | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| **Travaux du Preneur** | | **Faculté pour le Preneur de réaliser des travaux sans l'accord préalable du Bailleur** | | | | | **Faculté pour le Preneur d’apposer des plaques et/ou enseignes autorisée sans l'accord préalable du Bailleur** | | | | | | | | | | | | |
| *Oui* | |  | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| *Non* | |  | | | | | Toutefois, les travaux de mise en place d’une vitrine toute hauteur convenus à la signature du bail comportent la pose d’une « enseigne en lettrage découpé et rétroéclairé » conformément à un cahier des charges. | | | | | | | | | | | | |
| **RESTITUTION DES LOCAUX LOUES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **État de restitution des Locaux Loués** | | Neuf | | Parfait | | | | | | | Bon | | | | Etat d'usage | | | | |
| **Clause d'accession (sans indemnité)** | | Oui | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| En fin de Bail  En fin de jouissance  Autre | | | | | | | | | | | | |
| **Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués** | | Oui | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Indemnité d’immobilisation/ occupation** | | Oui  Double du loyer facturé au titre de la dernière année de location.  Réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle lui est inférieure, au montant annuel du loyer facturé au nouveau Preneur pour la première année du bail.  A noter que la jurisprudence assimile ce type de clause à une clause pénale, l’autorisant, au visa de l’ article 1231-5 du Code civil, à réduire le montant de l’indemnité d’occupation contractuellement fixée (Cass. 3e civ., 8 avr. 2010, n° 08-20.525). | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room** | | Oui | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **SOUS-LOCATION / LOCATION-GERANCE / DOMICILIATION / CESSION** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Sans l'accord préalable écrit du Bailleur** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Faculté de sous-location** | | Oui  Autorisation de sous-louer la totalité des Locaux Loués au profit de toutes sociétés filiales du Preneur ou toute société du groupe dont fait partie le Preneur et contrôlées directement ou indirectement, au sens des articles L 233-1 à L 233-3 du Code de commerce, par la société HABIDOM INTERNATIONAL.  La sous-location partielle est expressément interdite. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Faculté de location-gérance** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | | | | | |
| **Faculté de domiciliation** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | | | | | |
| **Faculté de cession du droit au bail seul** | | Oui  Autorisation de céder son droit au bail ou son fonds de commerce aux conditions cumulatives suivantes :  - au profit de toute société du Preneur (que nous interprétons comme « toute société du groupe du Preneur ») ou de toute société de droit français du groupe HABIDOM INTERNATIONAL ;  - et pour exercer dans les locaux objet des présentes la même activité. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Faculté de cession du fonds de commerce** | | Oui  Autorisation de céder son droit au bail ou son fonds de commerce aux conditions cumulatives suivantes :  - au profit de toute société du Preneur (que nous interprétons comme « toute société du groupe du Preneur ») ou de toute société de droit français du groupe HABIDOM INTERNATIONAL ;  - et pour exercer dans les locaux objet des présentes la même activité. | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Locaux indivisibles** | | Oui | | | | Non précisé | | | | | | | | | | | | | |
| **Garanties en cas de cession** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Données par le cédant* | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Entité garantie :   1er cessionnaire uniquement   Cessionnaires successifs | | | | | | Durée stipulée limitée à 3 ans :   Oui  Non | | | | | | | | | |  | |
| *Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)* | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Oui* | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Non / Non précisé* | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **En cas de cession** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Par le Bailleur (aménagement ou dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Locaux Loués | | Oui | | | Non / Non précisé | | | | | | | | | | | | | |
| Immeuble | | Oui | | | Non / Non précisé | | | | | | | | | | | | | |
| **Par le Preneur** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fonds de commerce | | Oui  Dans les cas autres que ceux pour lesquels le locataire est autorisé à céder, le Preneur devra notifier au Bailleur la cession du droit au bail et/ou fonds de commerce au moins 3 mois avant la date prévue de cession.  Le Bailleur aura la faculté, dans les 3 mois de la réception de cette notification, de faire usage de son droit de préemption, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. | | | | | | | | | | | | | Non / Non précisé | | | |
| **ENVIRONNEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Documents annexés au Bail** | | **Diagnostic technique amiante ("DTA") ou fiche récapitulative du DTA** | | **Etat des risques (ER)** | | | | | | | | **Diagnostic de performance énergétique ("DPE)** | | | | **Annexe environnementale** | | |
| *Oui* | |  | | < 6 mois   Paraphé/signé  Depuis le 1er janvier 2023, l’article R. 123 25 du Code de l’environnement prévoit que l'état des risques doit être établi depuis moins de six mois lorsqu’il est remis lors de la première visite de l'immeuble au potentiel locataire par le bailleur, et qu’il est actualisé si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature. En l'espèce, l'ER annexé au bail n'est pas daté. Toutefois, le risque théorique autrefois traditionnellement attaché à un état des risques non daté / daté de plus de 6 mois (résolution du bail ou diminution de loyer) semble devoir être largement atténué au regard de la jurisprudence récente de la Cour de cassation, qui a confirmé qu’en cas de communication par le bailleur d’un état des risques daté de plus de 6 mois par rapport à la date de conclusion du bail, les juges du fond doivent rechercher si le manquement imputé au bailleur est d’une gravité suffisante, dans les circonstances de l’espèce, pour justifier la résiliation du bail (Cass., 3e Civ. , 21 sept. 2023, n° 22-15.850). La notion de « gravité suffisante » n’est toutefois pas définie. Nous ne pouvons dès lors pas écarter tout risque de contestation par le preneur, conformément au point V de l’article L.125-5 du Code de l’environnement. Ce risque nous semble pouvoir être atténué s’agissant d’un renouvellement de bail, compte tenu de la notion de « première visite » comme point de départ du délai de 6 mois. | | | | | | | |  | | | |  | | |
| *Non* | |  | |  | | | | | | | |  | | | |  | | |
| *Non applicable* | |  | |  | | | | | | | |  | | | |  | | |
| **Décret tertiaire applicable** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| **Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| **STIPULATIONS *INTUITU PERSONAE* / RENONCIATIONS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Stipulations *intuitu personae*** | | Oui   * Abattements décrits ci-dessus au titre des mesures d’accompagnement * Loyer et charges payés par virement (et non prélèvement) | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **Renonciation à l’imprévision** **(dérogation à l’article 1195 du Code civil)** | | Oui | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| **RELATIONS AVEC LE PRENEUR** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Impayés** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | Non précisé | | | | |
| **Echanges significatifs** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | Non précisé | | | | |
| **Différends / précontentieux** | | Oui | | | Non | | | | | | | | | | Non précisé | | | | |
| **COMMENTAIRES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Autres clauses spécifiques** | | * **Travaux du Preneur**   Le Preneur s’engage expressément à réaliser au plus tard le 31 août 2025, d’une part, les travaux de mise en place d’une vitrine toute hauteur avec une enseigne en lettrage découpé et rétroéclairé, et d’autre part les travaux de réaménagement des lieux loués en vue de mettre en place le dernier concept de son enseigne.  Toutefois, le Preneur fera ses meilleurs efforts pour réaliser les travaux de la vitrine toute hauteur sur l’année 2024. Le Bailleur nous a indiqué qu’à ce jour, ces travaux n’avaient toujours pas été réalisés.  En tout état de cause, lesdits travaux seront réalisés par le Preneur, à ses frais et sous sa responsabilité, et devront être réalisés conformément au projet agréé par l’architecte du Bailleur, au cahier des charges techniques et son additif et suivant les directives qui lui seront données par le Responsable Unique de Sécurité.  Sauf cas de force majeure, à défaut d’achèvement desdits travaux au plus tard le 31 Août 2025 et dans les conditions susvisés, le Preneur sera redevable de plein droit au profit du Bailleur d’une astreinte fixe, forfaitaire et non révisable contractuellement déterminée par les parties à la somme de 500 € HT par jour de retard et applicable sur une période maximale de 6 mois.   * **Adhésion au GIE**   Le Bail prévoit l'adhésion du Preneur au GIE, avec une participation à hauteur de 341,42 € HT pour l'année 2022, à titre indicatif.  Certaines jurisprudences ont remis en cause la validité des clauses imposant l’adhésion à un GIE, en particulier la Cour de cassation qui a confirmé en 2014 la nullité de la clause emportant adhésion obligatoire d’un preneur au GIE, sur le fondement de la liberté d’association (Cass. com. 16 septembre 2014, n°13-22.898). Pourtant, les règles applicables en matière d'association ne nous semblent pas transposables au GIE dans la mesure où ces deux types de groupement ont des formes juridiques bien distinctes et la Cour d'Appel de Versailles a jugé en ce sens en 2018, considérant que « les dispositions de la loi du 1er juillet 1901 sont inapplicables [au GIE] (…), le GIE n'étant pas une association » (CA Versailles, 03-07-2018, n° 17/04936). Nous n’avons pas identifié de jurisprudence ayant tranché en sens contraire depuis, mais nous ne pouvons pas exclure une jurisprudence qui trancherait en sens contraire dans l’hypothèse où le preneur venait à contestait cette clause. Dans ce cas, si la nullité de la clause d’adhésion était prononcée, le GIE serait alors tenu de rembourser les cotisations perçues, et le preneur devrait restituer en valeur les services dont il aurait bénéficiés. Ce risque nous semble néanmoins assez faible en pratique, et l’impact financier qui en découlerait serait également limité au montant de la redevance RIE payée par le Preneur, qui est individualisée. En l’espèce, le Bail prévoit une résiliation possible (à la main du bailleur) en cas de sortie du preneur du GIE. Cette clause ne nous semble toutefois pas valable et pourrait être remise en cause (car disproportionnée) par le preneur si le bailleur voulait résilier le bail sur ce fondement. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **DOCUMENTS REVUS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| * Bail commercial renouvellement HABIDOM (lot 012-PB) signé le 22 décembre 2023 via DocuSign * Etat des risques et pollutions signé le 22 décembre 2023 via DocuSign | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |