**FICHE DE BAIL COMMERCIAL**

**MODELOME**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PARTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bailleur** | | CENTRECOM SAINT-RAPHAEL (RCS Paris n° 813.126.473) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Preneur figurant dans le Bail** | | MODELOME (RCS de Nanterre n° 602.909.805) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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° 024 du Centre Commercial  Surface GLA : 274 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 et de chaussures pour hommes, femmes et enfants de la marque MODELOME ;  Et à titre accessoire : vente de tous accessoires de la marque MODELOME se rapportant à l’activité principale, sous réserve que le CA réalisé au titre des activités accessoires n’excède pas globalement 20% du CA annuel TTC réalisé par le Preneur dans ou à partir du local loué.  Cf. voir nos commentaires ci-dessous sur la clause d’enseigne | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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, la rédaction de la clause d'enseigne oblige à exploiter sous l'enseigne « MODELOME » exclusivement et le changement d’enseigne de notoriété équivalente reste soumis à autorisation. Cette clause présente le risque d’être réputée non-écrite si elle venait à être contestée par le Preneur. | | | | | | | | | | | | | | | 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 4.500 mètres à vol d'oiseau du Centre Commercial, si cette activité s'exerce dans un centre commercial ; * à une distance de moins de 1.500 mètres à vol d'oiseau du Centre Commercial, si cette activité s'exerce en dehors d'un centre commercial.   Il est ici précisé dans le bail qu’au jour de la signature du bail un franchisé distinct du Preneur exploite une boutique sous l’enseigne « MODELOME » dans la galerie marchande de GALERIES SAINT-RAPHAEL et que ce dernier fera toutes les démarches auprès de son franchiseur en vue de la fermeture de cette boutique dans un délai maximal de 6 mois suivant la date de prise d’effet du Bail.  Le Bailleur nous a confirmé que « *la boutique chez Cap Occitan (galerie marchande de GALERIES SAINT-RAPHAEL) est fermée* » | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DUREE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Date de signature** | | 6 juin 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)** | | Applicable | | | | | | | | | | | | | Non applicable | | | |
| **Date de prise d'effet** | | Au jour de la livraison de la coque au Preneur et au plus tard le 2 octobre 2023. L’état locatif mentionne la date du 2 octobre pour la prise d’effet du bail et nous avons donc considéré qu’il s’agissait bien de la date de prise d’effet du bail. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Durée du Bail** | | 10 ans | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Terme contractuel du Bail** | | 1er octobre 2033 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Période ferme** | | Oui (6 ans) | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| **Prochaine faculté de sortie** | | 1er octobre 2029 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Préavis minimum à respecter** | | Non précisé (*i.e*. 6 mois, soit un préavis à donner avant le 1er avril 2029) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **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 (LMG))  Le loyer variable est fixé à 8 % HT du CA annuel HT réalisé par le Preneur.  Si le montant du loyer variable tel que calculé ci-dessus est supérieur au LMG (de 244.464 € 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 de 244.464 € | | | | | | | | | |  | | | | | | |
| **Paiement trimestriellement et d’avance** | | Oui  Le Bail indique toutefois qu’à titre « temporaire et exceptionnel », en l’occurrence sur les 12 premiers mois du Bail, le Bailleur autorise le Preneur à acquitter le montant du loyer et des charges annuels par mensualités payables d’avance et les premiers jours de chaque mois par prélèvement bancaire. | | | | | | | | | | 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 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 un loyer à double composante comportant un LMG et un loyer variable.  Les clauses et conditions du Bail initial, en ce compris le loyer variable, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.  Le LMG sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :   * la valeur locative de marché ; * le montant du LMG (tel qu’indexé dans les conditions du Bail) en vigueur à la date de renouvellement.   Calcul de la valeur locative de marché :   * 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 que le LMG du bail renouvelé sera 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  Le Bailleur a accordé une franchise totale de LMG jusqu’à la date d’ouverture du magasin au public et dans une limite de 3 mois à compter de la date de prise d’effet du Bail et ce, nonobstant l’application du loyer variable.  L’état locatif indique une date d’ouverture au 15 décembre 2023, soit un peu moins de 3 mois après la date de prise d’effet du bail.  Par ailleurs, le Bailleur a consenti des abattements par paliers sur le LMG :   * Abattement de 30 % pour la période comprise entre la date de Prise d’effet du Bail et le 12ème mois inclus suivant cette date ; * Abattement de 10 % pour la période comprise entre le 1er jour du 13ème mois suivant la date de Prise d’effet du Bail novembre 2024 et le 24ème mois inclus suivant cette date ; * Abattement de 10 % pour la période comprise entre le 1er jour du 25ème mois suivant la date de Prise d’effet du Bail novembre 2024 et le 36ème mois inclus suivant cette date.   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.  *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 | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres mesures d’accompagnement** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **GARANTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Dépôt de garantie** | | Oui (3 mois de loyer soit la somme de 61.116 €)  Le statut des baux commerciaux prévoit que si les sommes versées d’avance au bailleur (dépôt de garantie + paiement d’avance du loyer) excèdent 2 termes de loyer (si le loyer est payable trimestrielle : 1 terme = 1 trimestre / si le loyer est payable mensuellement : 1 terme = 1 mois), ces sommes versées d’avance portent obligatoirement intérêts au profit du preneur, aux taux pratiqués par la Banque de France (article L.145-40 du C Com). Les parties ne peuvent déroger à ce principe dans le bail.  En l’espèce, compte tenu du montant du dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du Bail (3 mois de LMG) et de la périodicité de paiement du loyer (paiement mensuel d’avance prévu dans le bail à titre temporaire), le Bailleur détient en l’espèce, sous réserve du versement effectif du dépôt de garantie, plus de 2 termes de loyer (3 mois de loyer à titre de dépôt de garantie + 1 loyer payé d’avance = 4 mois) et le surplus (2 mois) versé d'avance au Bailleur porte donc intérêts au profit du preneur. Cette analyse reste sous réserve que le paiement mensuel et d'avance a été consenti pour une durée d’un an qui arrivera bientôt à son terme. | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres garanties** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oui | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Original de la garantie en possession du Bailleur :  Oui | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **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. La répartition des charges est susceptible d’évoluer sous réserve de ne pas emporter une évolution de plus de 10% de sa 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 : 30.558 € 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* |  | | Dès lors que ces travaux sont liés à l’activité du Preneur ou légalement à la charge de ce dernier | | | | | |  | | | | |  | | | |
| *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 partielle des Locaux Loués, les parties s’engagent à se rencontrer et à coopérer de manière loyale, constructive et de bonne foi pour convenir des modalités de remise en état desdits locaux. 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 Bail ne sera pas résilié sous réserve que les travaux nécessaire pour la remise en état et/ ou la reconstruction puissent être entrepris dans un délai maximum de 18 mois à compter de la date du sinistre. Si les travaux nécessaires n’étaient pas entrepris au-delà sous 18 mois à compter de la date du sinistre, le Bail pourra être résilié par le Preneur sans délai et sans aucune indemnité. | | | | | | | | | | | | | | 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.  Si la durée des travaux excède 21 jours, les Parties pourront se rencontrer afin d’étudier un éventuel accompagnement du Preneur.  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* | | Sauf travaux de décoration et/ou légers percements de murs et qui ne devront pas affecter les murs périphériques ni compromettre la solidité et la sécurité de l’immeuble. | | | | | | | | | | |  | | | | | |
| **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  A l’exclusion des travaux autorisés par le Bailleur | | | | | | | | | | | | | 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, 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 :   * au profit de toute société de droit français du Groupe auquel appartient le Preneur et dans laquelle le Preneur ou la société MODY mentionnée dans la comparution en tête des présentes possédera directement ou indirectement au moins 51% du capital social, et sur laquelle le Preneur ou la société MODY exerce un contrôle exclusif ou conjoint, * et pour exercer dans les locaux la même activité, et dès lors que la sous-location porte sur la totalité des surfaces.   Dès lors que la sous-location porte sur la totalité des surfaces des locaux loués, le locataire perdra (au profit du sous-locataire total) le droit au renouvellement de son bail si le sous-locataire occupe encore les lieux à la fin du bail initial. | | | | | | | | | | | | | | Non | | |
| **Faculté de location-gérance** | | Oui | | | | | | | | Non | | | | | | | | |
| **Faculté de domiciliation** | | Oui | | | | | | | | Non | | | | | | | | |
| **Faculté de cession du droit au bail seul** | | Oui | | | | | | | | Non | | | | | | | | |
| **Faculté de cession du fonds de commerce** | | Oui  En totalité et pour 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 (pacte de préférence)  Sauf en cas de cession à toute société de droit français du Groupe auquel appartient le Preneur et dans laquelle le Preneur possèdera directement ou indirectement au moins 51% du capital social, ou sur laquelle le Preneur exerce un contrôle exclusif ou conjoint ou bien au franchiseur et à condition pour le cessionnaire d’exercer la même activité. | | | | | | |  | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ENVIRONNEMENT** | | | | | | | |
| **Documents annexés au Bail *[En attente des annexes]*** | **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. | | | Le Bail précise que le DPE ne pouvait être établi au jour de sa signature puisque le local loué résulte de la fusion de trois cellules. Toutefois, le Bailleur a remis a Preneur un DPE établi en 2016 sur 2 cellules mais pas pour la troisième en raison du défaut de transmission par le précédant occupant des factures de consommation énergétique.  Néanmoins, le Bailleur s’engage, sous réserve de la communication par le Preneur des factures de consommation énergétique du nouveau local sur une période d’au moins 12 mois consécutifs, à faire réaliser à sa charge exclusive le DPE dans un délai de 6 mois à compter de la réception desdites factures. | |  |
| *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 * Mensualisation des loyers * Clause de sous-location | | | 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** | * **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. Cet impact serait d’autant plus limité que le bail prévoit en l’espèce que dans l’hypothèse où le preneur décide de ne plus adhérer au GIE en cours de bail, il s’engage à payer au bailleur une contribution spéciale, même si on ne peut écarter que la validité d’une telle clause puisse être également contestée par le preneur. | | | | | | |
| **DOCUMENTS REVUS** | | | | | | | |
| * Bail commercial MODELOME (lot 024-PB) signé le 6 juin 2023 via DocuSign * Etat des risques et pollutions signé le 6 juin 2023, signé via DocuSign | | | | | | | |