

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société **FORGEOT PROPERTY**, Société Civile Immobilière au capital de 310 000 €, dont le siège social est sis 267 Boulevard Pereire - 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 804 088 094,

Représentée par son Gérant, la Société **F&A ASSET MANAGEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 128 250 €, dont le siège social est sis 267 Boulevard Pereire – 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 057 087,

Elle-même représentée par son Président, **Monsieur Maxime FORGEOT**, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée : le « **Bailleur** »

D'UNE PART

ET :

La Société **FLEUX'**, Société à responsabilité limitée au capital de 500 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 283 901, dont le siège social est sis 39 rue Sainte Croix Bretonnerie - 75004 Paris, représentée par son président, **Monsieur Luc MOULIN**, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée : le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble : les « **Parties** ».

TERMINOLOGIE.....	4
IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :	4
ARTICLE 1 – DESIGNATION	5
ARTICLE 2 – DUREE	6
ARTICLE 3 – DESTINATION– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – UTILISATION DES LIEUX	6
3.1. – Destination	6
3.3. – Conditions d’exploitation	7
ARTICLE 4 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX	8
4.1. – Entrée en jouissance	8
4.2. – État des lieux	8
ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS	8
5.1. – Garnissement	8
5.2. – Utilisation des Locaux Loués	8
5.3. – Entretien et Réparation	9
5.4. – Travaux du Bailleur dans l’Immeuble ou les Locaux Loués :	10
5.5. – Visite des Locaux Loués	11
5.6. –Vente aux enchères	12
5.7. – Plaques – Enseignes – Autres installations intéressant l’Immeuble :	12
5.8. - Travaux du Preneur	12
ARTICLE 6 – CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE	15
ARTICLE 7 – LOYER	15
7.1. – Montant du loyer	15
7.2. – Indexation du loyer	15
7.3. –Païement des loyers	16
7.4. – Taxe sur la valeur ajoutée	17
7.5. – Loyer de renouvellement	17
ARTICLE 8 – GARANTIES	17
8.1. - Dépôt de Garantie	17
8.2. – Caution bancaire	18
ARTICLE 9 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	20
9.1. – Principes	20
9.2. – Définitions	20
9.3. – Inventaire des charges, travaux, impôts, taxes et redevances	21
9.4. – Modalités de règlement des charges, travaux, impôts, taxes et redevances	21
ARTICLE 11 – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSIION – DROIT DE PREFERENCE – NANTISSEMENT	22
11.1. – Exploitation – Location-gérance	22
11.2. – Sous-location	23
11.3. – Cession	24
11.4. – Droit de préférence du Bailleur	25
11.5. – Nantissement	26
ARTICLE 12 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	26
ARTICLE 13 – RESTITUTION DES LOCAUX	27
ARTICLE 14 – ASSURANCES	27
14.1. – Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur	27
14.2. – Renonciations à recours réciproque	28
14.3. – Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l’assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété	28

14.4. - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites	28
ARTICLE 15 – RESPONSABILITE ET RECOURS	29
ARTICLE 16 : PROCEDURE COLLECTIVE	30
ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES	30
17.1. – Clause résolutoire	30
17.2. – Sanctions générales	31
ARTICLE 18 – INDEMNITE D'OCCUPATION	31
ARTICLE 19 – FRAIS ET HONORAIRES	31
ARTICLE 20 – SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL	31
ARTICLE 21 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE	31
21.1. – Faculté de substitution du Bailleur	31
21.2. – Modifications – Tolérances	32
21.3. – Indivisibilité	32
ARTICLE 22 – ENVIRONNEMENT	32
ARTICLE 23 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME	33
ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE	33
ARTICLE 25 – EXÉCUTION INTÉGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – IMPRÉVISION	33
25.1 Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail	33
25.2 Imprévision	34
ARTICLE 26 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	34
ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE	36
ARTICLE 28 - ANNEXES	37

TERMINOLOGIE

Dans le corps du bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le présent bail,

Article(s) : désigne tout article des présentes,

Bail : désigne le présent bail et ses annexes,

Bailleur : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

Immeuble : désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, tel que décrit à l'Article 1,

Locaux Loués : désigne les locaux objets du Bail, tels que décrits à l'Article 1,

Partie (s) : désigne le Preneur et le Bailleur, individuellement ou ensemble,

Parties Communes : désigne les Parties Communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier,

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Les Parties reconnaissent expressément, en leur qualité de professionnel, que le présent Bail a fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires respectifs préalablement à sa date de signature.

Les Parties déclarent, donc, qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent Bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent Bail, avec l'assistance du ou des conseils de leur choix.

Le présent Bail constitue, ainsi, un contrat de gré à gré au sens du Premier alinéa de l'article 1110 du Code Civil.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux Loués.

Enfin, les Parties, reconnaissant avoir apprécié les risques liés à la rentabilité financière de leur projet au regard de leurs engagements contractuels respectifs, déclarent, que le Bail constitue un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement.

Le Preneur reconnaît qu'il a, pour sa part, apprécié, le cas échéant avec son ou ses Conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans les Locaux Loués, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires que développera le Preneur dans les Locaux.

Cela étant bien convenu, le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ci-après stipulées et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles et notamment celles du règlement de copropriété et des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 et D.145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un immeuble sis à Boulogne-Billancourt (92100), 177 boulevard Jean Jaurès (ci-après l'« **Immeuble** »), au rez-de-chaussée, des locaux commerciaux (ci-après les « *Locaux Loués* ») d'une surface d'environ 199,02 m², selon un relevé de géomètre (annexe n°1), correspondant aux lots de copropriété n° :

- **Lot numéro un (1) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, avec accès à droite sur le boulevard Jean Jaurès, un local commercial comprenant :

Une partie de boutique

Ce lot communique avec le lot 101 (bâtiment B) du niveau.

Et les cinq cent cinquante-sept/dix millièmes (557/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept cent quatre/dix millièmes (704/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

- **Lot numéro cent un (101) :**

Dans le bâtiment B, un local commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée, avec accès porte droite au fond de la cour,

Une partie de boutique

Ce lot communique avec le lot 1 (bâtiment A) et donne accès au lot 201 (bâtiment C) du niveau

Au premier étage

Deux réserves, un local climatisation et un w.c.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier privatif.

Et les mille trente/dix millièmes (1030/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix mille/dix millièmes (10000 /10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

- **Lot numéro deux cent un (201) :**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, avec accès par le lot 101 (bâtiment B) du niveau, un local commercial.

Et les quatre cent quatre-vingt-sept /dix millièmes (487/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix mille /dix millièmes (10000/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Tels que représentés sur les plans en Annexe 1 aux présentes.

Ainsi que lesdits Locaux Loués existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant, en outre, les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'Article 3 ci-après, et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance desdits Locaux Loués tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent Bail est conclu et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives prenant effet le jour de la livraison des locaux par le Bailleur.

Conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si toutefois le Preneur entendait libérer les Locaux Loués avant l'un des termes contractuellement fixés, à quelque titre que ce soit, il sera tenu envers le Bailleur au jour de son départ, sous réserve de la rémunération d'autres chefs de préjudice, au paiement de l'intégralité des loyers, charges, taxes et impôts et autres accessoires dus au titre du Bail, jusqu'à la 1ère date utile de congé.

Le Bailleur aura également la faculté de donner congé, s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire ou reconstruire l'Immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 3 – DESTINATION– AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – UTILISATION DES LIEUX

3.1. – Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à usage exclusif de « Concept store pour enfants et adultes, vente de produits de décoration, de mode et d'accessoires de mode. À titre accessoire, vente de produits d'épicerie et de high-tech. » Et sous l'enseigne Fleux'.

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

Le Preneur pourra adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires sur demande au Bailleur qui devra répondre sous un délai de 10 jours ouvrés.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par tout avenant au Bail subséquent ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L. 642-7 du Code de Commerce, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 30 % du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux Loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels.

3.2. – Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, arrêtés et autorisations applicables aux Locaux Loués, à l'Immeuble et sous réserve qu'ils soient liés à la nature de l'activité du Preneur, en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Établissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et les prescriptions des Pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Toutefois, le Preneur n'aura pas la charge de réaliser les travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

Le Bailleur s'engage néanmoins à apporter son concours dans les démarches du Preneur et à faire ses meilleurs efforts pour répondre aux éventuelles demandes des autorités administratives et du syndicat des copropriétaires.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de l'entité en charge de l'Immeuble, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de l'entité en charge de l'Immeuble, le Preneur devra, au préalable, obtenir une autorisation écrite du Bailleur et le cas échéant de l'entité en charge de l'Immeuble.

3.3. – Conditions d'exploitation

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale pendant les douze mois de l'année et au moins six jours sur sept dans la semaine.

ARTICLE 4 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX

4.1. – Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux Loués en l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et ne pourra exiger du Bailleur, au cours du bail, aucun aménagement ou réparation. Le Preneur déclare prendre les Locaux Loués en l'état et avoir eu connaissance du fait que les Locaux Loués devront être mis aux normes et ce à ses frais exclusifs.

Toutefois, les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du Bailleur, à l'exception des travaux d'embellissement à l'initiative du Preneur excédant les coûts de remplacement à l'identique, qui resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

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

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les Locaux Loués, l'Immeuble, le voisinage, etc. Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des Locaux Loués.

4.2. – État des lieux

Un état des lieux sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux Loués au Preneur, contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. Le Bail prendra effet le jour de la livraison des Locaux Loués visé ci-avant.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cet état des lieux, établi en deux exemplaires, sera conservé par chacune des Parties.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêts, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

5.1. – Garnissement

Le Preneur devra garnir et tenir garnis les Locaux Loués de matériels, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Bail.

5.2. – Utilisation des Locaux Loués

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse pas nuire à l'entretien et au bon aspect des Locaux Loués et de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel, de ses clients, fournisseurs, prestataires ou visiteurs.

Il fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendus hors des Locaux Loués, odeurs, chaleurs ou trépidations.

De manière générale, le Preneur s'engage à se conformer aux usages en vigueur en matière de bonne tenue des immeubles, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'Immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur s'il existe.

Plus particulièrement, il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété de ce dernier ou de toutes dégradations, sinistres ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de l'enlèvement des ordures, déchets et emballages. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou Parties Communes de l'Immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des Locaux Loués sur la rue. En toute hypothèse, le Preneur ne pourra rien déposer ni faire aucun emballage ou déballage dans les Parties Communes de l'Immeuble.

5.3. – Entretien et Réparation

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations et à ses frais, toutes les réparations et travaux de décoration, d'entretien, de nettoyage et en général, tous remplacements, réfections, mises aux normes qui s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou résultant de réglementations actuelles et futures adoptées en cours de Bail, à l'exception des travaux ou réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des travaux nécessaires en raison de la vétusté, à condition que ces travaux soient relatifs à l'activité du Preneur. Ainsi, toutes les réparations, remplacements ou rénovations rendus nécessaires par l'usure normale seront la responsabilité du Preneur, pour autant qu'ils soient directement liés à l'utilisation des Locaux Loués pour l'activité professionnelle du Preneur.

En revanche, les travaux de même nature, n'étant pas relatifs à l'activité du Preneur, c'est-à-dire ceux rendus nécessaires par la vétusté, resteront à la charge exclusive du Bailleur

Le Preneur devra en tout temps, à ses frais et sous sa responsabilité :

- Maintenir en bon état l'ensemble des Locaux Loués et équipements, y réaliser tous travaux, réparations, réfections et remplacements dès qu'ils s'avèreront nécessaires,
- Entretenir à ses frais en état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables l'ensemble des Locaux Loués ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, sanitaires, gaine d'extraction, bac à graisse, etc. existant dans les Locaux Loués et procéder à leur remplacement si nécessaire. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie annuellement au Bailleur et, de manière générale, sur simple demande de celui-ci,
- Maintenir les vitrines, les fermetures, glaces, parquets, carrelages, boiseries, revêtements de sols et muraux, peintures, volets, vitreries, verrières, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres existant dans les Locaux Loués, en bon état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement et procéder aux remplacements nécessaires,

- Procéder à tous travaux, réparations, réfections et remplacements de tout élément et de tout système, même dans son entier, qui ne pourrait être réparé, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris s'ils sont nécessités par l'usage.

Il est ici précisé que les obligations d'entretien et réparation ci-dessus s'appliquent pendant tout le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations en ce compris sur les éléments qui auraient fait accession au profit du Bailleur en application du dernier alinéa du présent Article ci-après.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra justifier au Bailleur de ces contrats à première demande de celui-ci.

Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur et/ou la copropriété de l'Immeuble.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Locaux Loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en bon état de réparations, d'entretien et de remplacement.

Les transformations et améliorations, tous travaux d'aménagement, d'embellissement, d'améliorations et d'installations réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués deviendront propriété du Bailleur en fin de jouissance, sans indemnité de part et d'autre, à moins que le Bailleur ne préfère que les lieux soient remis dans un état ou tous les aménagements, installations, et modifications ajoutés par le Preneur aient été complètement enlevés, que les surfaces soient nettoyées et débarrassées de tout matériel ou débris résultant de ces travaux, et que les lieux soient rendus dans un état propre et neutre, aux frais du Preneur, ce qu'il pourra exiger de celui-ci.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme Immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en bon état après cet enlèvement.

5.4. – Travaux du Bailleur dans l'Immeuble ou les Locaux Loués :

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, remplacement, ravalement, réfection, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de Bail dans et sur l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, sous réserve que lesdits travaux n'entraînent pas un trouble anormal dans l'exploitation du commerce du Preneur.

Les Parties s'entendent pour considérer qu'il n'y aura trouble anormal d'exploitation qu'en cas de privation totale de jouissance de plus de 30% des surfaces louées ou une perte de visibilité de l'enseigne qui sera à démontrer en cas de travaux pendant une durée excédant 40 jours consécutifs.

Pour le cas où ces conditions seraient remplies, le loyer sera réduit au prorata de la surface exploitable, pour la durée excédant les 40 jours, dans le cas d'une perte de visibilité de l'enseigne, les

Parties s'engagent à se rencontrer afin d'échanger de bonne foi des mesures nécessaires pour trouver une solution amiable.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts auprès du syndic de copropriété aux fins de préserver la visibilité et l'accessibilité des Locaux en cas de travaux nécessitant l'installation d'échafaudages.

En outre, le Bailleur et/ou l'entité en charge de l'Immeuble se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'Immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification des Parties Communes ou à usage collectif, sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et quand bien même la durée de ces travaux excèderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour assister le Preneur dans ces démarches.

Le Bailleur et/ou l'entité en charge de l'Immeuble aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'Immeuble et qui traversent les Locaux Loués, le Preneur ne pouvant en interdire l'accès. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser le trouble d'exploitation que le Preneur pourrait subir.

En conséquence, le Preneur devra laisser traverser ses locaux par toutes canalisations existantes ou futurs nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'Immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'Immeuble.

5.5. – Visite des Locaux Loués

Pendant la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants ou toute personne dûment autorisée visiter les Locaux Loués à tout moment pour s'assurer de leur état.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 48h.

En complément des dispositions du Bail, le Bailleur se réserve le droit, ainsi que pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits Locaux Loués.

Pour toute visite et sauf cas d'urgence, le Preneur devra être prévenu 48 heures à l'avance par tout moyen.

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

Par ailleurs, dans le cas du départ du Preneur, quel qu'en soient les raisons, le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants ou toute personne dûment autorisée pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du locataire et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

Il est également convenu entre les Parties que dans ces conditions, le Bailleur aura également l'autorisation de réaliser une visite virtuelle des Locaux Loués à ses frais, par le prestataire de son choix, aux fins de commercialisation des Locaux Loués.

Enfin, en cas de mise en vente des Locaux Loués ou de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats acquéreurs, accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 48 heures.

5.6. –Vente aux enchères

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les Locaux Loués ou dans les Parties Communes de l'Immeuble.

5.7. – Plaques – Enseignes – Autres installations intéressant l'Immeuble :

Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni rideaux de fer, ni affiches, bannières, banderoles, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et en tant que de besoin de la copropriété, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à installer son enseigne sur la façade principale.

Le Preneur sera tenu de déposer et reposer, à ses frais, toutes enseignes ou plaques autorisées, chaque fois que cette opération sera rendue nécessaire pour l'entretien des Parties Communes.

5.8. - Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des Locaux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur et le cas échéant de l'entité en charge de l'Immeuble à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

De manière générale, tous travaux qu'envisage de faire le Preneur dans les Locaux Loués, tant à son arrivée qu'en cours de bail, devront être exécutés par ce dernier à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, dans un délai qui sera alors convenu avec le Bailleur, sans que ceux-ci ne puissent changer la destination de l'Immeuble, nuire à sa solidité ou encore affecter les installations techniques de l'Immeuble ou ses performances environnementales. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il assumera l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais et sans interruption tous les travaux intérieurs et extérieurs nécessaires à l'exploitation effective des Locaux Loués. Le Preneur s'engage également à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires, devant lui permettre d'utiliser les Locaux Loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail, des établissements recevant du public, incendies ou de mises aux normes en vigueur ou à venir, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives et exécuter tous les travaux qui pourraient ainsi être prescrits.

Les frais et honoraires afférents à ces travaux, y compris ceux d'éventuels travaux de mise en conformité, seront à la charge du Preneur.

Les travaux du Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant de l'entité en charge de l'Immeuble.

Pour obtenir l'autorisation préalable et écrite susvisée du Bailleur, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques ;
- un calendrier prévisionnel des travaux ;
- un dossier sécurité ;
- une note de couverture d'assurance ;
- un rapport initial du bureau de contrôle avant travaux, sans réserve.

Le Bailleur devra donner son accord ou son refus dans un délai maximum d'un mois de la réception du dossier complet, l'absence de réponse valant accord.

Ils seront réalisés dans le cadre du dossier d'aménagement qui aura été obtenu et qui aura reçu l'accord préalable du Bailleur avant dépôt auprès de l'Administration compétente.

Les travaux autorisés devront être réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

Le Preneur reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de ces autorisations. Il devra faire toutes diligences pour les obtenir. Le Bailleur s'engage néanmoins à apporter son concours dans les démarches du Preneur et à faire ses meilleurs efforts pour répondre aux éventuelles demandes des autorités administratives.

Enfin, le Preneur s'engage à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité exclusive tous autres travaux, devant lui permettre d'utiliser les Locaux Loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité ou la réglementation du travail, ou de mises aux normes, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Des travaux ne pourront être exécutés dans les Locaux Loués, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Agrément préalable et écrit par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- Obtention préalable et définitive des autorisations administratives et/ou de l'entité en charge de l'Immeuble requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- Information de l'architecte de l'Immeuble et des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés,

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent Bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

Le Preneur devra souscrire, tant pour son compte que pour celui du Bailleur, pour la réalisation de ces travaux :

- une assurance dommages-ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par l'article L.242-1 du code des assurances avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
- une assurance Constructeur Non Réalisateur (CNR) s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par les articles 1792 et suivants du code civil avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
- une assurance Tous Risques Chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux qu'il envisage et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que le cas échéant la responsabilité civile maître d'ouvrage au profit du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés ; et
- une assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (R.C.M.O) à son profit couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur ou au Bailleur du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale). Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues. En outre, jusqu'au jour de l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité visée à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, le Preneur ne pourra effectuer ou faire effectuer quelques travaux que ce soit susceptibles de mettre obstacle à la délivrance de ladite attestation.

Il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur les travaux afférents aux Locaux Loués, limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial.

Le Bailleur déclare accepter, par les présentes, les travaux du Preneur définis à l'Annexe n°13, sous réserve de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de ces autorisations tel que défini dans ci-dessus.

ARTICLE 6 – CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

6.1. – Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, les redevances, les taxes locatives et autres, de toute nature, liées à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble, à son commerce ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

6.2. – Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

6.3. – Le Preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'Immeuble dont une copie est annexée au présent Bail.

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'Immeuble.

ARTICLE 7 – LOYER

7.1. – Montant du loyer

Le loyer annuel est fixé, à compter de prise d'effet du Bail, à la somme de **160 000 € HT HC (CENT SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**.

7.2. – Indexation du loyer

Par la suite, le loyer actualisé sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation interviendra automatiquement chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, telle que définie à l'Article 2 ci-dessus, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Loyer de référence} \times \text{Indice de comparaison}}{\text{Indice de référence}}$$

La première indexation se fera en prenant :

Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,

Pour indice de référence, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail,

Pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

Pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,

Pour indice de référence, l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,

Pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit

indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

À défaut d'accord entre les Parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties.

À défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Cette clause constitue un motif déterminant du présent contrat, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

7.3. – Paiement des loyers

7.3.1. – Dispositions générales

Les loyers et les charges seront payables à compter de la date de prise d'effet du Bail, trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

Le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du trimestre concerné.

7.3.2. – Prélèvements sur compte bancaire

Le Preneur règlera par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur les sommes qui lui seraient dues.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur s'engage à remettre au Preneur deux mois avant la plus proche échéance, ses nouvelles coordonnées bancaires.

Si une somme exigible (loyer, charges, accessoires, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, etc.) n'est pas réglée dans les 30 jours suivant sa date d'échéance, le Bailleur prélèvera sur le compte bancaire du Preneur qui l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

A ce titre, les Parties décident d'annexer au présent Bail un mandat de prélèvement SEPA dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

7.3.3. – Dispositions particulières

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Montant des indemnités forfaitaires (Article 17.1),

- Dommages et intérêts,
- Intérêts de retard,
- Provision pour charges et solde de charges,
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- Créance de loyer ou indemnité d'occupation

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

7.4. – Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent Bail de la T.V.A.

Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

7.5. – Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du nouveau loyer sera fixé en application des dispositions de l'article L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

En tout état de cause, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année du Bail précédent le renouvellement, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà.

Les autres clauses et conditions du Bail seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du Bail renouvelé.

À défaut d'accord des Parties sur le loyer de base de renouvellement et conformément aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'Immeuble à l'effet de fixer ce loyer en référence aux critères ci-dessus définis.

Enfin, en cas de congé délivré par le Bailleur sans offre de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction, le Preneur s'engage à notifier le Bailleur par lettre recommandée au moins un mois avant de quitter les locaux.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 8 – GARANTIES

8.1. - Dépôt de Garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant un trimestre de loyer hors charges et hors taxes, soit la somme de **40 000 € (QUARANTE MILLE EUROS)**.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également, de plein droit et sans formalité, augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer effectivement exigible au cours de l'année précédente.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, 7 jours ouvrés après simple notification faite au Preneur, sur ledit dépôt de garantie le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au Bail dûment autorisé, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail, à peine d'opposition de la cession et de résiliation du Bail.

Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués et sur lesquels porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, le dépôt de garantie sera transféré de plein droit aux nouveaux propriétaires successifs des Locaux Loués qui deviendront seuls débiteurs à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et s'engage à ne réclamer le remboursement qu'auxdits acquéreurs.

8.2. – Caution bancaire

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, **le Preneur s'engage à remettre dans un délai de 3 mois suivant la signature des présentes** au Bailleur, qui le reconnaît, une caution émanant d'une banque française de premier ordre ayant son siège social en France **conforme au modèle ci-après annexé**, couvrant le paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires, impôts et taxes, indemnités d'occupation ainsi que toutes sommes dues en exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail.

Le Preneur a remis au Bailleur avant la signature des présentes un chèque d'un montant équivalent à celui de la caution bancaire. Le Bailleur restituera ce montant au Preneur dans un délai de 1 (UN) mois à compter de la réception de la caution bancaire en bonne et due forme. Il est convenu néanmoins que si le Preneur ne remettait pas de caution bancaire dans le délai éventuellement

accordé ci-dessus, le chèque remis par le Preneur sera présenté à l'encaissement et définitivement conservé par le Bailleur à titre de garantie complémentaire.

Les Parties conviennent que le montant encaissé ne produira pas d'intérêt en faveur du Preneur et qu'en aucun cas il ne pourra être assimilé à une indemnité forfaitaire et définitive.

Dans le cas d'une mise en jeu totale ou partielle de la caution bancaire, le Preneur s'oblige à délivrer dans le mois au Bailleur une nouvelle caution bancaire d'un montant identique à celui de la caution bancaire mise en jeu.

Cette caution sera limitée à 6 (SIX) mois de loyer HT HC soit la somme de 80 000 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES) et pourra être mise en jeu par le Bailleur en une ou plusieurs fois. Le montant de cette caution sera indexé, chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE dans les mêmes proportions que le loyer du bail.

Chaque paiement effectué par la banque en vertu des présentes obligera le Preneur à reconstituer ladite caution, de telle sorte que celle-ci soit toujours égale à 6 (SIX) mois de loyer HT HC pendant toute la durée du bail.

En cas de mise en jeu de la caution susmentionnée, de même qu'en cas de réajustement conventionnel du loyer en cours de bail, une nouvelle caution de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur, de telle sorte que la caution ainsi offerte se trouve renouvelée et que le contrat de bail ne puisse être poursuivi sans caution.

La présente caution bancaire liera les successeurs ayant droit de la banque à quelque titre que ce soit, en ce compris d'un fait d'une fusion, cession ou apport partiel d'actif.

En outre, en cas de transmission de la propriété des Locaux Loués et sur lesquels porte le bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, la caution bénéficiera de plein droit aux nouveaux propriétaires successifs des Locaux Loués.

En cas de transmission du fonds de commerce ou du droit au bail par quelque mode que ce soit y compris en application de l'article L.145-16 du code de commerce, le nouveau Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle caution bancaire d'un même montant et aux mêmes conditions et ce le jour de la signature de l'acte actant du transfert.

En cas de poursuite en tacite prolongation du bail en cours, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle caution dans les mêmes termes et conditions, notamment de durée, au plus tard trois mois précédant le terme contractuel du Bail. À défaut, le Bailleur aura la faculté d'appeler la caution. Il restituera les sommes perçues de ce chef dès la remise d'une nouvelle caution.

En cas de renouvellement de bail, le Preneur s'oblige, dès la prise d'effet du renouvellement de bail à remettre au Bailleur une nouvelle caution bancaire correspondant à 6 (SIX) mois de loyer HT HC du dernier loyer en cours au jour du renouvellement puis à remettre une nouvelle caution correspondant à 6 (SIX) mois de loyer HT HC une fois le loyer de renouvellement fixé, le tout dans les mêmes conditions visées ci-dessus.

En cas d'ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif, ce conformément aux dispositions des articles L 622-7, L 631-14 et L 641-3 du Code de Commerce.

ARTICLE 9 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

9.1. – Principes

Le Preneur aura à régler au Bailleur, ou le cas échéant au mandataire qu'il aura désigné, la quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs à l'Immeuble et aux Locaux Loués de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, non refacturables au Preneur, et tels que limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de Commerce.

Le Preneur devra en sus acquitter directement toutes ses consommations privatives, notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, d'internet, de fibre optique, de chauffage, de climatisation, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

Dans l'hypothèse où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût des consommations sera réparti entre lesdits locaux en fonction des tantièmes de copropriété qui leurs sont attachés.

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

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les Parties.

9.2. – Définitions

Définitions des Parties Communes de l'Immeuble

Les Parties Communes de l'Immeuble sont définies au règlement de copropriété, ci-annexé et à ses éventuels modificatifs à venir.

Elles concernent les éléments de structure, les surfaces ou les locaux ainsi que tous leurs accessoires, équipements et installations techniques, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité ou à l'usage de tous les occupants de l'Immeuble.

Elles concernent, notamment, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'Immeuble,
- L'ossature de l'Immeuble, les piliers, poteaux, dalles, chapes, plafonds, sols et revêtements de sols, les murs, porteurs ou non,
- Les façades de l'Immeuble, verrières, charpentes, toitures,
- Les circulations intérieures, verticales ou horizontales, couvertes ou non, et leurs équipements éventuels (ascenseurs, escaliers, couloirs, etc.),
- Les locaux communs, hall d'entrée, etc.,
- Les équipements communs (Boîtes aux lettres, éléments de signalétique, de décoration des Parties Communes, ampoules, minuteriers, installations électriques, etc.),
- Les ouvertures de l'Immeuble, fenêtres et garde-corps, portes, etc.,
- Les réseaux et canalisations communes, notamment d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'électricité, de gaz, de ventilation (VMC), d'internet, etc.

Et en général, tous les locaux, éléments, installations et équipements de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilisation de l'Immeuble.

Cette liste purement énonciative et non limitative n'implique pas l'existence des éléments qui y sont énumérés.

9.3. – Inventaire des charges, travaux, impôts, taxes et redevances

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec mention de la répartition entre Bailleur et Preneur est annexé au Bail. La présente liste pouvant être modifiée au cours de la vie du Bail en raison de la création ou de la suppression de nouveaux charges, impôts, taxes et redevances qui devront être remboursés au Bailleur par le Preneur, selon les modalités de répartition et de règlement ci-après convenues.

Il est expressément convenu entre les Parties que le contenu des catégories de charges, taxes, impôts et redevances énoncé par ledit inventaire en Annexe du Bail est purement indicatif et non limitatif.

Il est précisé que l'inventaire ne saurait constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les services et prestations mentionnés.

Les charges dont il est fait état dans cette Annexe seront réparties entre le Bailleur et le Preneur et remboursées par ce dernier dans les limites de l'Article 9.1.

En cours de Bail et conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, préalablement à toute refacturation de ceux-ci dans la limite des dispositions de l'Article 9.1. Sur demande du Preneur et si besoin, le Bailleur à rencontrer le Preneur afin de trouver une solution amiable.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce en ce qui concerne l'information à donner sur les travaux réalisés dans l'Immeuble dans les trois années écoulées ou ceux à venir pour la même période, le Bailleur remet en Annexe au Bail au Preneur le procès-verbal de la dernière assemblée générale de copropriété sur de tels travaux et les engagements financiers y attachés.

9.4. – Modalités de règlement des charges, travaux, impôts, taxes et redevances

Le Preneur règlera ses propres charges et remboursera sa quote-part au Bailleur laquelle sera calculée au prorata de la surface exploitée des Locaux Loués y compris la quote-part de Parties Communes nécessaire à l'exploitation des Locaux Loués par rapport à l'ensemble des surfaces de l'Immeuble, et à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, les Parties sont convenues que les surfaces précitées incluent une quote-part des Parties Communes de l'Immeuble et qu'elles constituent, ensemble avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce.

Il remboursera également dans les mêmes conditions les charges constituées de travaux sur les Parties Communes ou privatives récupérables auprès du Preneur en vertu de son obligation d'entretien et de réparation.

Le Preneur paiera sa quote-part par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Par dérogation à ce qui précède, l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux ne sont pas compris dans les provisions susvisées et seront remboursées au Bailleur en sus de ces provisions, sur facturation spécifique, à leurs échéances respectives.

Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances seront prélevés dans les mêmes conditions que le loyer. Les montants des appels de fonds, des régularisations de charges, des charges et taxes seront indiqués hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

Le Bailleur ou son mandataire communiquera au Preneur, dans un délai de trois mois à compter de la reddition par le Syndic des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé, un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, sur simple demande, les justificatifs des charges refacturées lors de la régularisation annuelle. La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles TTC de l'année précédente et sur les dépenses prévisionnelles de l'année considérée.

Toutes les charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux Parties Communes de l'Immeuble ou privatives sont soumis à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision trimestrielle au titre de la première année du Bail pour l'ensemble des charges dus au titre du Bail hors taxe foncière et taxe sur les ordures ménagères est fixée à 1 370 EUROS (MILLE TROIS CENT EUROS €) HORS TAXES. Ce montant, strictement indicatif, est établi sur la base du budget de l'année 2024. Il ne saurait en conséquence, servir de référence pour les années suivantes.

ARTICLE 10 – INTERETS DE RETARD

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevoir, de plein droit et sans formalité préalable, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception envoyée par le Bailleur au Preneur et restée sans effet pendant un délai de quinze (15) jours un intérêt de retard calculé sur le taux d'intérêt légal majoré de 3 points.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux d'intérêt légal viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

Soit, le taux qui interviendra en remplacement,

Soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l'« Association française de Banques » ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,

Soit, tout autre taux fixé par un Expert ; Tous les frais en découlant étant, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 11 – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION – DROIT DE PREFERENCE – NANTISSEMENT

11.1. – Exploitation – Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement, de manière continue et effective les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

11.2. – Sous-location

Toute sous-location ou domiciliation, en tout ou partie des Locaux Loués est interdite, même à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur, et ce sous peine de nullité du contrat consenti au mépris de la présente clause et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

Si la sous-location est autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du Bail notamment en ce qui concerne les assurances, de ses renouvellements successifs ou de sa tacite prolongation. Le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de la législation et/ou de la réglementation applicables aux Locaux Loués ainsi que du respect par le sous-locataire des obligations en matière d'assurances visées ci-dessus.

Le contrat de sous-location devra :

- prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;
- stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;
- préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur.
- Pour le cas où le loyer de la sous-location serait supérieur au loyer dû au titre du Bail, le Bailleur se réserve de faire application des dispositions du 3ème alinéa de l'article L.145-31 du Code de Commerce.
- En cas de sous-location partielle, il est rappelé que les locaux loués, dans la commune intention des parties, sont considérés comme indivisibles ; le Preneur devant, notamment, continuer à exploiter le Local loué. En conséquence, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-32 du Code de Commerce, les sous-locataires n'auront aucun droit direct au renouvellement vis-à-vis du Bailleur.
- En cas de sous-location totale, en cours moins de trois (3) ans avant l'expiration du Bail et ce par dérogation à l'article L145-8 du Code de commerce, le Preneur conservera le droit au renouvellement du Bail pour la totalité des Locaux, en tant que de besoin par adoption volontaire du statut des baux commerciaux. En cas de sous-location totale et à raison du principe selon lequel le sous-locataire n'a aucun droit direct au titre du Bail, le Preneur fera son affaire personnelle des suites à donner concernant le contrat de sous-location, de sorte à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce titre.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et le Preneur déclare en faire son affaire personnelle.

11.3. – Cession

La cession du présent Bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur, sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur et qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le Preneur devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes, indemnités d'occupation ou autres, et à l'exécution du présent Bail, de manière à ce que le Bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le Preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent Bail.

Par ailleurs, le cédant devra rester garant solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, et ce pendant une durée de deux ans à compter de la prise d'effet de ladite cession, envers le Bailleur, de toutes sommes dues en vertu de l'exécution du présent bail et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive, au titre des loyers, charges, remise en état des Locaux Loués, indemnité d'occupation, dommages et intérêt, et ce sans que le Bailleur soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au cessionnaire en tant que débiteur principal, et sans qu'il soit tenu, en cas de défaut de paiement du cessionnaire, d'en informer le cédant ou les cédants successifs ; cette renonciation vaut pour tous les renouvellements successifs.

Ces garanties solidaires s'appliqueront 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.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de Commerce, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du Bail à compter de la date de cession.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins un mois avant la date effective de signature, par lettre recommandée avec avis de réception.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

La cession du présent Bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

A la date de prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les Locaux Loués. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de prise de possession des Locaux Loués visé à l'Article 4.2 du Bail fera foi.

Également, en cas de cession au profit d'une société de quelque forme que ce soit, le dirigeant et les associés de cette société devront se porter caution personnelle et solidaire de cette société au profit du Bailleur de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail et ce pour le cours du Bail restant à courir et ses renouvellements.

11.4. – Droit de préférence du Bailleur

En cas de cession, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

En tout état de cause, l'agrément de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour agrément et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux (2) mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements éventuels.

En outre, le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce.

11.5. – Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Locaux Loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

ARTICLE 12 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

12.1. – Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

12.2. – Si les Locaux Loués viennent à être détruits en partie seulement, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le présent Bail ne sera pas résilié et continuera à produire ses effets. Il sera fait application des hypothèses suivantes :

Au cas où (i) le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, (ii) que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties des Locaux endommagés, dégradés ou détruits devraient avoir une durée supérieure à cent quatre-vingt (180) jours selon l'Architecte du Bailleur et (iii) que les parties des Locaux Loués endommagés, dégradés ou détruits dépasseraient 30% des surfaces privatives louées au Preneur selon l'Architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part ni d'autre et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'Architecte du Bailleur à chacun d'entre eux.

Au cas où, inversement, la destruction partielle des Locaux Loués n'entraînerait pas un trouble sérieux de l'exploitation du Preneur, ou que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement serait inférieure, aux dires de l'Architecte du Bailleur à 180 jours, ou que les parties endommagées, dégradées ou détruites ne dépasseraient pas 30% des surfaces privatives louées au Preneur selon l'Architecte du Bailleur, comme au cas où ni le Preneur, ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation du Bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties des Locaux Loués endommagés, dégradés ou détruits, en conservant seul le droit au remboursement desdits travaux tant auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurances du Preneur. Il est entendu que le Bailleur ne supportera aucuns travaux de réparation, restauration, reconstruction, reprise ou de remplacement des équipements ou des aménagements du Preneur.

En cas de poursuite du Bail, le Preneur et pour toute la durée au cours de laquelle le Preneur est sérieusement perturbée dans son exploitation, le Preneur devra régler ses loyers et charges au Bailleur réduits au prorata des surfaces inexploitables, en compensation de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés. Dans cette hypothèse, le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, en ce qui concerne la privation de jouissance.

ARTICLE 13 – RESTITUTION DES LOCAUX

13.1. – Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

13.2. – Le Preneur devra également rendre les Locaux Loués en bon état de toutes réparations, au sens du présent Bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

13.3. – Lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur, un état des lieux de sortie, comportant le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur, sera établi soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants, soit à défaut par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, le Bailleur et le Preneur autorisant dans ce cas tout huissier à pénétrer dans les Locaux Loués.

13.4. – Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au loyer en cours majoré de 30%, charges et TVA en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du Bail ou de non délaissement des Locaux loués par le Preneur.

ARTICLE 14 – ASSURANCES

14.1. – Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

14.1.1. – Le Bailleur déclare que l'Immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'Immeuble, soit par lui-même.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques qu'il estimerait nécessaire d'assurer.

14.1.2. – Le Preneur fera garantir :

a) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe contre les risques suivants :

-l'incendie, la foudre,

-les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

-les explosions,

-les dommages électriques,

-les bris de glace,

-les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,

-les chocs de véhicules terrestres,

- les ouragans, tempêtes, grêle, trombes, tornades, cyclones,
- les grèves, émeutes, mouvements populaires, attentats,
- le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
- les dégâts des eaux,
- les honoraires d'expert.

b) sa privation de jouissance, à due concurrence de deux années et ses pertes d'exploitation

c) le recours des voisins et des tiers

d) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc. ...

14.2. – Renonciations à recours réciproque

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs et s'engage à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurance.

En cas de souscription d'assurances pour le compte du preneur par un tiers, ce dernier s'engage, de la même manière à obtenir de l'assureur pour compte, la renonciation à tous recours envers le bailleur et les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et les assureurs de ce dernier et s'engage à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurance.

14.3. – Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété

a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété.

Le Preneur s'oblige également à rembourser en totalité au Bailleur toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

b) Déclaration des éléments aggravants

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

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

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

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

a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) 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 à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra déléguer et transférer au Bailleur le bénéfice desdites assurances, de manière à ce que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs et ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, ascenseur, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation de l'ensemble immobilier, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général ;
- en cas d'accidents survenant dans l'ensemble immobilier ou l'Immeuble ou du fait de l'ensemble immobilier ou de l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ; et
- en cas de désordres résultant de l'état de l'ensemble immobilier ou de l'Immeuble et de tous désordres qui pourraient en résulter, qu'il s'agisse des Immeubles par nature ou des Immeubles par destination.

Enfin, le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou des charges et/ou d'une indemnisation de quelque nature.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Locaux Loués et notamment (dans la mesure où ils existent) ceux des eaux, d'électricité, des égouts, de gardiennage, vidéosurveillance ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, internet ou de tout autre service analogue provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

ARTICLE 16 : PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé et, en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que quel que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et ce, jusqu'à la restitution desdits Locaux au Bailleur, libre de tous matériels et marchandises.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues antérieurement à la date d'ouverture de la procédure collective.. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

Le Preneur et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

17.1. – Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires à leur échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'Immeuble ou du règlement de copropriété et un mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, ledit Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du lieu de situation de l'Immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix pratiquant les prix du marché, après réalisation d'au moins deux devis, aux risques et frais du Preneur.

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

À défaut de paiement de quelque somme restant due en vertu du présent Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de cette échéance majorée forfaitairement de 10% à titre de pénalité et, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de l'intérêt légal conformément à l'Article 10 du présent Bail, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

17.2. – Sanctions générales

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (Mises en demeure, commandements, sommations, frais de poursuites ou mesures conservatoires, saisies, etc.) ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les frais d'huissier, quel que soit leur montant, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notifications nécessaires par application des articles L. 141-5 à L. 143-23 du Code de Commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 18 – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du dernier loyer en cours hors taxes et hors charges, majoré de 30 % et de la T.V.A., et ce, jusqu'à la libération effective des Locaux Loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts. Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1er jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû au pro rata temporis, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 19 – FRAIS ET HONORAIRES

19.1 Chaque partie conservera à sa charge l'ensemble des frais, droits et honoraires de ses conseils aux fins de la préparation, négociation et rédaction des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

19.2 Les honoraires de commercialisation, d'un montant de 56 000 € HT, sont entièrement à la charge du Preneur et répartis comme suit :

- 60% pour la société Point de Vente ;
- 40% pour la société Siège du Commerce.

ARTICLE 20 – SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le présent contrat de Bail, en ce inclus ses Annexes, constitue l'unique accord entre les Parties.

Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à Bail des Locaux Loués.

ARTICLE 21 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

21.1. – Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère, en totalité ou en partie et par tout moyen de droit, la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent Bail, et notamment au regard du dépôt de garantie versé par le Preneur.

21.2. – Modifications – Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

21.3. – Indivisibilité

Par ailleurs, le Bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

ARTICLE 22 – ENVIRONNEMENT

22-1. – En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, est annexé au Bail un état des risques et pollution.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent Bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1 alinéa 3 et L. 125-2 du Code des Assurances.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

22.2 – Le Preneur reconnaît avoir reçu avant ce jour le Diagnostic de Performance Énergétique des Locaux Loués, qui en tant que de besoin est annexé aux présentes

22.3 – Il est annexé aux présentes l'annexe environnementale prévue par l'article L.125-9 du code de l'environnement et dont le contenu est défini par les articles D.174-19 et D.174-20 du code de la construction et de l'habitation.

L'annexe environnementale permet au Bailleur et au Preneur d'une part de mesurer les performances énergétiques des Locaux afin d'en améliorer les consommations énergétiques (notamment d'électricité) et environnementales et d'autre part de déterminer des objectifs communs d'amélioration des performances énergétiques. Les Parties s'engagent à respecter les objectifs communs qu'elles se seront fixés dans un but d'optimisation des consommations d'énergie des Locaux, et ce, pendant toute la durée du Bail. Les Parties veilleront également respecter durant cette période les recommandations et préconisations qui viendraient à être émises.

Le Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur ou ultérieurs à ce sujet.

22.4 – Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'est au jour des présentes pas soumis au décret tertiaire. Dans le cas où le décret tertiaire deviendrait applicable à l'Immeuble, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de décider de solutions amiables.

ARTICLE 23 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Dans le cadre du Bail, les parties s'engagent à respecter l'ensemble des obligations légales et réglementaires actuelles et futures relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement des activités terroristes et plus particulièrement les dispositions du Code monétaire et financier et notamment des articles L. 561-1 et suivants dudit Code.

Chaque partie déclare, pour elle et ses représentants légaux, qu'à la date de la signature des présentes, elle est conforme aux dispositions résultant des lois et règlements applicables en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, et s'engage à le demeurer pendant toute la durée du BAIL, et ses éventuels renouvellements.

A ce titre, chaque partie s'engage notamment à ce que toute somme réglée dans le cadre du présent BAIL et ses éventuels renouvellements n'ait pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des dispositions ci-dessus visées et provienne d'un compte bancaire ouvert dans un établissement financier situé en France.

Chaque partie s'engage pour elle et ses représentants légaux, à ne pas commettre, à n'autoriser, ni permettre aucun acte qui le conduirait à contrevenir à une réglementation internationale ou nationale en matière de lutte contre la corruption et notamment aux dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

Dans ce cadre, chaque s'engage à satisfaire à son obligation de vigilance en lien avec ladite réglementation.

ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Bailleur à son domicile ou siège social,
- Le Preneur dans les Locaux Loués.

ARTICLE 25 – EXÉCUTION INTÉGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – IMPRÉVISION

25.1 Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au bail. Toutefois, le Preneur pourra invoquer l'exception d'inexécution uniquement dans les cas de manquement grave ou répété par le Bailleur, après avoir notifié par écrit au Bailleur les manquements invoqués et après avoir donné à ce dernier un délai de soixante (60) jours pour remédier à ces manquements, sauf péril imminent.

Durant ce délai, les Parties conviennent en cas de besoin de se rencontrer afin d'échanger de bonne foi des mesures nécessaires pour remédier au manquement de manière amiable. L'exécution imparfaite du bail ne pourra donner lieu à une réduction proportionnelle du prix que si elle est constatée par décision de justice.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 21 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

À ce titre, le Preneur déclare que les mesures de fermeture ou de restriction pouvant être imposées au Preneur dans le cadre de la lutte contre la propagation d'épidémies ne constituent en aucun cas un manquement à l'obligation de délivrance, et ne sauraient incomber au Bailleur, de sorte que le Preneur s'interdit de se prévaloir des conséquences de ces mesures vis-à-vis de ce dernier, notamment d'un défaut d'accès aux Locaux Loués pour pouvoir s'exonérer du paiement de toutes sommes mises à sa charge au titre du présent bail, notamment le loyer et les charges, et plus généralement de l'exécution de l'intégralité de ses obligations.

25.2 Imprévision

En contreparties des aménagements du présent Bail consenti par l'une et l'autre des Parties, par dérogation expresse à l'article 1195 du code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du présent Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties, néanmoins dans ce cas, les Parties s'engagent à se rencontrer aux fins de trouver une solution amiable. La présente clause vaudra pendant le cours du présent Bail mais également lors des renouvellements successifs.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du présent Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

ARTICLE 26 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les Parties insistent sur le fait que le présent Bail a fait l'objet de discussions entre elles.

C'est dans ces conditions que les Parties ont décidé, au moyen du présent article, de conférer à certaines stipulations du Bail et ce, convention expresse entre elles un caractère « *intuitu personae* » au seul profit de la société FLEUX'.

En conséquence, il est expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où celle-ci ne serait plus l'exploitant des Locaux Loués, ou en cas de cession de quelque nature que ce soit, les dispositions du Bail reprendront leur plein et entier effet et que le présent Article deviendra nul et non avenu.

Cela étant convenu, le Bail est complété et/ou modifié par les stipulations suivantes :

Article 2 - Remboursement des accompagnements en cas de départ à la fin de la 1ère triennale ou avant la fin de la 1ère triennale

En complément de l'article 2, les parties conviennent que dans le cas où le preneur signifierait un congé au terme de la première période triennale ou en cas de départ avant l'expiration de celle-ci (durant les trois premières années), celui-ci s'engage irrévocablement à rembourser au Bailleur une partie des accompagnements consentis sur les 3 premières années, **soit un montant forfaitaire et définitif de 20.000 € HT (VINGT MILLE EUROS HORS TAXES).**

Cette indemnité devra être payée par le Preneur au Bailleur au plus tard le dernier jour de l'occupation des locaux, concomitamment à la remise des clés. Le paiement de cette indemnité est une condition sine qua non à la résiliation effective du bail. À défaut de paiement dans les délais spécifiés, la résiliation ne sera pas considérée comme valide, et le bail continuera de produire ses effets jusqu'à paiement complet de l'indemnité ou jusqu'à nouvel accord entre les parties.

La présente indemnité est due indépendamment de tout autre frais, indemnité ou réparation dues en vertu des autres dispositions du présent bail ou de la loi.

Article 7.1 – Montant du Loyer – Paliers

Le loyer annuel est fixé, à compter de prise d'effet du Bail, à la somme de **160 000 € HT HC (CENT SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**.

Cependant, à titre exceptionnel au Preneur, il est convenu :

- Pour la première année du Bail, soit la période de douze (12) mois commençant à courir à compter de la prise d'effet du Bail, que le loyer annuel sera réduit de **30 000 € HT HC (TRENTÉ MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**.

Autrement dit, pour la première année, le loyer sera de 160 000 € diminué de 30 000 €, soit **130 000 € HT HC (CENT TRENTÉ MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**.

- Pour la deuxième année du Bail, soit la période de douze (12) mois commençant à courir à compter du début de la deuxième année à compter de la prise d'effet du Bail, que le loyer annuel sera réduit de **15 000 € HT HC (QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**, nonobstant l'application de la clause d'indexation stipulée à l'article 7.2 ci-avant.

Autrement dit, pour la deuxième année, le loyer annuel sera de 160 000 € + indexation prévue à l'article 7.3 – 15 000 €.

- Pour la troisième année du Bail, soit la période de douze (12) mois commençant à courir à compter du début de la troisième année à compter de la prise d'effet du Bail, que le loyer annuel sera réduit de **5 000 € HT HC (CINQ MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES)**, nonobstant l'application de la clause d'indexation stipulée à l'article 7.2 ci-avant.

Autrement dit, pour la troisième année, le loyer annuel sera de 160 000 € + indexation prévue à l'article 7.3 – 5 000 €.

En conséquence, le loyer de base annuel, indexé dans les conditions du Bail, sera dû en totalité à compter du 3ème anniversaire de la date de prise d'effet du Bail.

Il est convenu entre les Parties comme dispositions essentielles et déterminantes du Bail, que les réductions de Loyer susvisées cesseront de s'appliquer, en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge, aux termes du Bail et dans un délai maximum de trois (3) ans suivant sa prise d'effet, le Loyer défini à l'article 7.1 du Bail, indexé redevenant immédiatement exigible, le Preneur s'obligeant d'ores et déjà à rembourser au Bailleur les réductions de loyer et la franchise consentie à l'article 7.3 ci-après ainsi consentis entre la date de prise d'effet du Bail et le premier manquement par le Preneur à ses obligations.

Article 7.2 – Tunnel d’indexation

A la demande expresse du Preneur, le Bailleur accepte à titre exceptionnel et intuitu personae de prévoir l’encadrement de l’indexation du loyer qui suit.

Les Parties sont expressément convenues que les stipulations relatives à l’encadrement de l’indexation du loyer qui suivent ne sont pas déterminantes de leur consentement et sont indépendantes des stipulations de l’article 7.2 du Bail relatives à l’indexation du loyer, dont elles sont divisibles. En conséquence, dans l’hypothèse où les stipulations relatives à l’encadrement de l’indexation du loyer qui suivent seraient réputées non écrites, annulées, jugées caduques ou illicites, sur quel que fondement que ce soit, les stipulations de l’article 7.2 du Bail relatives à l’indexation du loyer demeurerait valables et pleinement applicables, ce dont les Parties conviennent expressément.

Les Parties sont convenues que le loyer indexé en application des stipulations de l’article 7.2 du Bail ne pourra, à l’occasion de chaque indexation et pendant une durée de 3 ans à compter du début du Bail, augmenter ou diminuer de plus de 3,5%, quelle que soit la variation de l’indice applicable.

En conséquence, en cas de variation, à la hausse ou à la baisse, de l’indice applicable supérieure à 3,5% à la date de l’indexation, le loyer indexé l’année N augmentera ou baissera de 3,5% (ci-après le « Loyer Indexé Plafonné »). Dans cette hypothèse, le loyer servant de base au calcul du loyer indexé l’année N+1 sera le Loyer Indexé Plafonné. En cas de variation, à la hausse ou à la baisse, de l’indice applicable inférieure à 3,5%, le loyer sera indexé selon la variation indiciaire.

Il est expressément convenu que les stipulations relatives à l’encadrement de l’indexation ci-avant ne seront applicables que pendant les 3 (TROIS) premières années du Bail, couvrant ainsi les 2 (DEUX) premières indexations. Passé ce délai, ces dispositions cesseront d’être applicables, et toute indexation ultérieure du loyer se fera conformément aux termes originaux de l’article 7.2 du Bail, sans plafonnement. En outre, en cas de renouvellement(s) du Bail, les conditions d’indexation reviendront pleinement et exclusivement aux stipulations de l’article 7.2 du Bail, sans considération des dispositions temporaires précédentes.

Article 7.3 – Modalité de paiement du 1er Loyer

Par dérogation à l’article 7.3 du Bail, le Loyer sera payable à l’expiration d’un délai de **CINQ (05) mois** suivant la date de prise d’effet du Bail, les autres stipulations de l’article 7.3 du Bail restant inchangées.

ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent de signer le présent acte par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte.

Ainsi, en application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu’en procédant par signature électronique, elles donnent au présent acte la même force probante que l’écrit sur support papier constituant ainsi l’original qui leur revient.

Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via DOCUSIGN ou tout autre service équivalent permet d’assurer l’intégrité du document, d’identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l’intégrité et/ou la validité du présent acte d’en rapporter la preuve.

Enfin, les Parties déclarent et reconnaissent que l’exigence d’une pluralité d’originaux visée à l’article

1375 du Code civil est réputée satisfaite pour les présentes.

ARTICLE 28 - ANNEXES

Sont annexées au présent Bail, étant précisé que ces Annexes font partie intégrante du Bail :

0. Habilitation du Preneur
1. Plan des Locaux Loués
2. Modèle de Cautiion bancaire
3. Règlement de copropriété
4. Procès-verbaux des Assemblées de Copropriété des trois dernières années qui précèdent la date de signature du Bail établissant la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble au cours des trois dernières années et ceux envisagés pour les trois prochaines années.
5. Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts et redevances et répartition entre Bailleur et Preneur.
6. Mandat de prélèvement SEPA
7. Relevé d'Identité Bancaire du Bailleur
8. État des Risques et Pollution & liste des sinistres
9. Diagnostic de Performance Énergétique
10. Annexe environnementale et mandat de collecte des données énergétiques
11. Livret de sensibilisation preneur aux écogestes commerçants
12. Rapport Amiante
13. Descriptif des travaux Preneur

En cas de contradiction entre ces divers documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Signé électroniquement

A Paris,

Le

LE BAILLEUR
Monsieur Maxime FORGEOT

LE PRENEUR
Monsieur Luc MOULIN