

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 05/01/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS POIS CHICHE - 9 rue Bridaine - 75017 PARIS**. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société POIS CHICHE
76 rue Rochechouart et 64-66 rue de Dunkerke - 75009 PARIS



Activité exercée : Epicerie fine bio

I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 76 rue Rochechouart et 64-66 rue de Dunkerque, 75009 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

Un local commercial d'une Surface Exploitée d'environ 63,2 m² environ (lots de copropriété n°29 et 55) ainsi qu'une cave de 3,85 m² environ (lot de copropriété n°17) tel que défini par le règlement de copropriété comme suit :

Lot numéro vingt-neuf (29)

Rez-de-chaussée

Donnant sur la rue de Dunkerque, une boutique avec arrière-boutique, dans laquelle une plate-forme en entre-sol à usage de remise, à laquelle on accède par un escalier partant du plancher de l'arrière-boutique elle-même.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour de l'immeuble.

Lot numéro cinquante-cinq (55)

Rez-de-chaussée

Un local constitué d'un débarras, et d'une cuisine.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour de l'immeuble.

Lot numéro dix-sept (17)

Sous-sol

Une cave portant le numéro 19.

Et 1/1005èmes des parties communes générales de l'immeuble.

- **Destination :** Les locaux devront servir au preneur à l'exploitation exclusive d'épicerie fine bio (cf article 1.3)
- **Durée :** Bail prenant effet le 1^{er} octobre 2021 pour une durée ferme de 10 ans (le bail prévoyant le dé plafonnement automatique du loyer lors du renouvellement en article 5.4.1)
- **Régime fiscal :** Location assujettie à la T.V.A
- **Loyer annuel :** 35 200 € HT/HC, payable d'avance par trimestre.
- **Révision :** Révision proportionnelle aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE (cf article 5.2)
- **Charges :** 330 € HT par trimestre pour les charges courantes, 162 € HT par trimestre pour la Taxe Foncière et 117 € HT par trimestre pour la Taxe d'ordures ménagères.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 45 163.20 €, sauf à parfaire

- **Dépôt de garantie :** 8 800 €

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

1.11.4. Chiffre d'Affaires :

« Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, dans les 6 (six) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le défaut par le Preneur de respecter cette obligation entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité égale à 0,5% du loyer HT, TVA en sus, par jour de retard. »

1.11.5. Garantie à Première Demande :

« Par dérogation au premier alinéa de l'Article 6.2., il est convenu entre les Parties qu'en complément du dépôt de garantie, le Preneur devra fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle joint en Annexe 3, d'un montant équivalent à 3 mois de loyer hors taxes hors charges.

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où le Preneur ne serait pas en mesure de fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, une garantie bancaire dans les conditions décrites préalablement, il devra fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, un chèque correspondant à un montant équivalent à celui de la garantie bancaire, soit 3 mois de loyer hors taxes hors charges. Le Bailleur encaissera alors immédiatement ce chèque afin de répondre aux éventuelles défaillances de règlement du Preneur, et en restituera le montant au Preneur dans un délai d'1 (un) mois à compter de la réception de la garantie bancaire en bonne et due forme.

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. »

Ladite garantie devra être jointe au dépôt de l'offre, le dépôt de garantie n'étant en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

12.1. Cession :

Droit d'agrément :

« Le Preneur devra préalablement à toute cession, avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur. »

Droit de préférence du bailleur (cf articles 12.2.2 et 12.1.3) :

« Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur. »

Clause de solidarité inversée :

« Tous cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous preneurs successifs avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit et arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession les concernant.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer. »

Le montant des arriérés locatifs s'élève à la somme de 38 109.29 € (sauf à parfaire), qui devra être pris en charge par le repreneur en sus du prix offert.

Clause résolutoire (cf article 20)

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire en cours d'établissement par le Commissaire de Justice.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

II. Renseignements relatifs au personnel : La société n'employait aucun salarié à l'ouverture de la procédure.

ⓧ Avertissements :

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

· Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisans compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leur mandat ainsi que leur carte professionnelle et **ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actify.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

D) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

● Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

● Personne morale

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition et répartition du capital social
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ Les actifs repris

*L'offre doit comporter la désignation précise des éléments corporels et/ou incorporels repris.
En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.*

○ Les revendications

Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de **la SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra :

- Soit être déposée en l'étude (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS – Code porte cochère : 4597 – 2eme étage), sous pli avec la mention « liquidation de POIS CHICHE » ;
- Soit être acheminée par la voie postale avec la mention « liquidation de POIS CHICHE ».

L'offre devra être réceptionnée en notre étude, **avant le 03/02/2023 à 12h**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt**, l'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

2) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de M. le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

3) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 13/01/2023



Florence DAUDE BROUARD

Annexes :

(1) Bail commercial

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS POIS CHICHE, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société. (...) »

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Êtes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

- A- TERMINOLOGIE
- B- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
- C- NATURE DU CONTRAT
- D- NEGOCIATIONS-COMMERCIALITE

PARTIE I

- I.1. Désignation des Locaux
- I.2. Date d'effet du Bail
- I.3. Destination
- I.4. Enseigne
- I.5. Loyer
- I.6. Indice de référence
- I.7. Date d'entrée en vigueur du loyer
- I.8. Dépôt de garantie
- I.9. Honoraires de gestion des charges et de la gestion technique, juridique, administrative assurance et contentieux
- I.10. Frais de rédaction du Bail
- I.11. Autres conditions particulières

PARTIE II

ARTICLE 1 – DESIGNATION – SURFACE

ARTICLE 2 – DUREE

ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

- 3.1. Etat des locaux
- 3.2. Etat des lieux
- 3.3. Absence du Preneur à la livraison

ARTICLE 4 – DESTINATION – ENSEIGNE – NON EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

- 4.1. Destination
- 4.2. Enseigne
- 4.3. Non-exclusivité
- 4.4. Non-concurrence

ARTICLE 5 – LOYER

- 5.1. Loyer
- 5.2. Indexation
- 5.3. Chiffre d'affaires
- 5.4 Loyer de renouvellement
- 5.5 Paiement du Loyer

ARTICLE 6 –GARANTIES

- 6.1. Dépôt de garantie
- 6.2. Garantie à première demande

ARTICLE 7 – CHARGES

- 7.1. Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

7.2. Consommations et charges, cotisations et impôts afférents aux Locaux
7.3. Honoraires de gestion

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Travaux du Bailleur
8.2. Travaux du Preneur

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION – MISES EN CONFORMITE

9.1. Entretien et réparation des Locaux
9.2. Mises en conformité des Locaux

ARTICLE 10 – CONDITIONS D’EXPLOITATION

ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS – DECHETS

ARTICLE 12 – CESSIION – DROIT DE DROIT DE PREFERENCE- SOUS LOCATION – LOCATION-GERANCE - NANTISSEMENT

12.1. Cession
12.2. Droit de préemption urbain – Droit de préférence du Bailleur
12.3. Droit de préférence du Preneur
12.4. Sous-Location – Location-Gérance - Nantissement

ARTICLE 13 – ESTHETIQUE-ENSEIGNE

ARTICLE 14 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITE DES LOCAUX

14.1. Surveillance des Locaux
14.2. Visite des Locaux

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

ARTICLE 16 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT – LIVRAISONS

16.1. Emplacements de stationnement
16.2. Livraisons

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATIONS A RECOURS

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1. Assurances du Bailleur
18.2. Assurances du Preneur
18.3. Renonciations réciproques à recours
18.4. Déclaration des sinistres

ARTICLE 19 – DESTRUCTION DES LOCAUX

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 21 – SANCTIONS

21.1. Exécution par le Bailleur
21.2. Intérêts et pénalités de retard
21.3. Occupation des lieux postérieurement à l’expiration ou à la résiliation du Bail
21.4. Frais

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE

22.1. Diagnostic technique amiante
22.2. Installations classées

22.3. Etat des risques et des pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

22.4. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

22.5. Diagnostic de Performance Energétique

22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

22.7. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret tertiaire

ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITE DU PRENEUR ET DU BAILLEUR –RENONCIATIONS

23.1. Tolérances

23.2. Indivisibilité

23.3. Personnalité du Preneur

23.4. Personnalité du Bailleur

23.5. Renonciations

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS

ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES

ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

EXPOSE PREALABLE

A. 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,

Ensemble Immobilier/Immeuble : désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux, tel que décrit au I.1.

Locaux : désigne les locaux objets du Bail, tels que décrits au I.1.

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

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,

Règlement Intérieur : désigne le règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier s'il existe,

Surface Exploitée : désigne la surface visée au I.1. ou résultant de tout métré qui serait réalisé ultérieurement à la demande du Bailleur et porté à la connaissance du Preneur, alors applicable pour l'avenir.

B. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

B.1

Les Locaux, objet du présent Bail, dépendent d'un Ensemble Immobilier situé sur la commune de **Paris (75009), 76, rue Rochechouart et 64-66 rue de Dunkerque**

L'Ensemble Immobilier comprend :

- Des locaux à usage d'habitation collective libre et sociale
- Des locaux à usage de commerces

Pour la réalisation de cet Ensemble Immobilier, l'ensemble des autorisations administratives nécessaires ont été obtenues et sont à ce jour définitives.

B.2.

L'Ensemble Immobilier est organisé en copropriété et est régi par un règlement de copropriété établi par Maître Bernard SCHOLER et publié le 04 avril 1962, un modificatif à l'état descriptif de division établi par Maître Bertrand LACOURTE en date du 08 octobre 2001, un modificatif à l'état descriptif de division établi par Maître Valérie MAGNARD en date du 24 octobre 2012 et une attestation rectificative établi par Maître Didier GOMEZ en date du 01 février 2013.

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, est chargé de gérer les parties, surfaces, équipements, services communs à tous les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier ou à certains d'entre eux.

Le Bailleur est propriétaire des lots de copropriété dont dépendent les locaux objets des présentes.

C. NATURE DU CONTRAT

C.1. Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

C.2. La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail et ses Annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations. Il annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes Locaux.

C.3. Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation des Locaux.

D. NEGOCIATIONS – COMMERCIALITE

D.1. Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions du Bail, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses Conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui lui paraissaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. Le Bail constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions 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.

D.2. Le Preneur reconnaît qu'il a, pour sa part, apprécié, le cas échéant avec ses Conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans les Locaux, 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.

D.3. Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions et/ou modifications technologiques, de l'économie nationale ou internationale, de la zone d'implantation des Locaux, de la concurrence, des habitudes de consommation, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur.

Chaque Partie assume le risque de tout changement de circonstances, imprévisible à la date de signature des présentes, même rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour elle, et renonce aux dispositions de l'article 1195 du Code civil si par impossible il était jugé applicable au bail commercial.

LE PRESENT PREAMBULE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES STIPULATIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES.

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : PARTIE I

Deuxième Partie : PARTIE II

En cas de contradiction, les stipulations de la PARTIE I prévaudront sur celles de la PARTIE II. Au sens des présentes, une stipulation figurant dans la PARTIE II mais non reprise dans la PARTIE I n'est pas réputée contredite par les stipulations de la PARTIE I.

PARTIE I

L'ensemble des stipulations de la PARTIE I ci-dessous complète, modifie ou abroge celles contenues dans la PARTIE II pour chaque Article référencé.

I.1. Désignation des Locaux

Dans l'Ensemble Immobilier sis 76 rue Rochechouart et 64-66 rue de Dunkerque, 75009 PARIS :

Un local commercial d'une Surface Exploitée d'environ 63,2 m² environ (lots de copropriété n°29 et 55) ainsi qu'une cave de 3,85 m² environ (lot de copropriété n°17) tel que défini par le règlement de copropriété comme suit :

- Lot numéro vingt-neuf (29)

Rez-de-chaussée

Donnant sur la rue de Dunkerque, une boutique avec arrière-boutique, dans laquelle une plate-forme en entresol à usage de remise, à laquelle on accède par un escalier partant du plancher de l'arrière-boutique elle-même. Droit aux water-closets communs situés dans la cour de l'immeuble. Et les 58/1005èmes des parties communes générales de l'immeuble.

- Lot numéro cinquante-cinq (55)

Rez-de-chaussée

Un local constitué d'un débarras, et d'une cuisine. Droit aux water-closets communs situés dans la cour de l'immeuble. Et les 6/1005èmes des parties communes générales de l'immeuble

- Lot numéro dix-sept (17)

Sous-sol

Une cave portant le numéro 19. Et 1/1005èmes des parties communes générales de l'immeuble.

I.2. Date d'effet du Bail

Le Bail prendra effet le jour de la livraison des Locaux soit le **1^{er} Octobre 2021**

I.3. Destination

Les Locaux devront servir au Preneur à l'exploitation exclusive **d'épicerie fine bio**. Le Preneur reconnaît être pleinement informé qu'il n'existe pas d'extraction dans les Locaux et il s'interdit dans le cadre des activités visées ci-dessus d'effectuer de la cuisson nécessitant une extraction et/ou un conduit de cheminée. Le Preneur ne pourra causer ou provoquer de nuisance sonore et/ou olfactive et s'engage à ne pas nuire à la tranquillité dans le respect du règlement de copropriété de l'Immeuble.

I.4. Enseigne

POIS CHICHE

I.5. Loyer

35.200 € HT/ HC (Trente-cinq mille deux cents euros hors taxes et hors charges)

I.6. Indice de référence

Pour la première indexation du présent bail, soit un an après sa date de prise d'effet, l'indice de référence sera l'avant-dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du présent bail.

I.7. Date d'entrée en vigueur du loyer

Le Loyer sera dû à compter de la date de prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois *pro rata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

Le Bailleur renonce partiellement à sa créance de loyer et consent au Preneur, à titre exceptionnel et purement personnel, une franchise totale de Loyer pour une période de 2 mois.

Les charges, Impôts et accessoires restent dus sans franchise à compter de la date de prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois *pro rata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

I.8. Dépôt de garantie

8.800 € (Huit mille huit cents euros)

I.9. Honoraires de gestion des charges et de la gestion technique, juridique, administrative, assurance et contentieux

1.20 %

I.10. Frais de rédaction du Bail

A titre exceptionnel, chaque partie conserve à sa charge les frais de rédaction du présent Bail.

I.11. Autres Conditions

Il est précisé que les présentes autres conditions sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre « *intuitu personae* ». Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à la société POIS CHICHE ;

En conséquence, si la société POIS CHICHE n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitante du Local, les dispositions des PARTIES I et II du Bail reprendraient leur plein et entier effet, à l'exception du présent I.11.

I.11.1. Durée

- Par dérogation à l'Article 2.1, le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de trois ans, prenant effet à la date précisée au I.2.
- Par dérogation à l'Article 2.2, le Preneur pourra **donner congé** par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, ou par exploit d'huissier, moyennant un préavis de six mois, **aux échéances triennales et en fin de Bail**, dans les termes de la loi.

Les autres clauses de l'Article 2 non modifiées par les présentes demeurent inchangées.

I.11.2. Etat des lieux après travaux

En complément de ce qui est prévu à l'Article 3.2, les Parties conviennent de ce qui suit :

« Après réalisation par le Preneur de ses Travaux d'Aménagement prévus à l'Article 8.2, et avant toute mise en place de ses produits et/ou aménagements, les Parties établiront un nouvel état des lieux (ci-après l'« **Etat des Lieux Entrant** »), par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur devra prévenir le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen au moins huit jours avant la date d'achèvement de ses Travaux d'Aménagement, et avant toute mise en place de produits et/ou aménagements, afin de fixer la date et le jour de cet Etat des Lieux Entrant.

Les Parties précisent que « l'état primitif » des locaux loués visé à l'articles 15 est celui qui résultera de cet Etat des Lieux Entrant après réalisation des Travaux d'Aménagement du Preneur. »

Il n'est apporté aucune modification aux dispositions de l'Article 3.

I.11.3. Non concurrence

L'Article 4.4 est supprimé.

I.11.4. Chiffre d'Affaires

L'Article 5.3. Chiffre d'Affaires est modifié comme suit :

« Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, dans les 6 (six) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le défaut par le Preneur de respecter cette obligation entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité égale à 0,5% du loyer HT, TVA en sus, par jour de retard. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 5.3.

I.11.5. Garantie à Première Demande

Par dérogation au premier alinéa de l'Article 6.2., il est convenu entre les Parties qu'en complément du dépôt de garantie, le Preneur devra fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle joint en **Annexe 3**, d'un montant équivalent à **3 mois de loyer hors taxes hors charges**.

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où le Preneur ne serait pas en mesure de fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, une garantie bancaire dans les conditions décrites préalablement, il devra fournir au Bailleur, le jour de la signature du Bail, un chèque correspondant à un montant équivalent à celui de la garantie bancaire, soit 3 mois de loyer hors taxes hors charges. Le Bailleur encaissera alors immédiatement ce chèque afin de répondre aux éventuelles défaillances de règlement du Preneur, et en restituera le montant au Preneur dans un délai d'1 (un) mois à compter de la réception de la garantie bancaire en bonne et due forme.

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.

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 6.2.

I.11.6. Entretien et réparation des Locaux

Le dernier tiret de l'Article 9.1.1 est modifié comme suit :

- « Faire analyser, si nécessaire, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans les Locaux et ses réseaux, et faire auditer si nécessaire ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 9.1.1.

PARTIE II

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES.

ARTICLE 1 – DESIGNATION - SURFACE

1.1. Désignation

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui l'accepte, les Locaux décrits au I.1

Il est précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de conserver l'usage des toitures, pour y installer par exemple des panneaux photovoltaïques.

1.2. Surface Exploitée

La superficie totale mentionnée au I.1 est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et d'autres locaux privés,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et des Parties Communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre les Locaux et des Parties Communes ou l'extérieur en l'absence de murs, sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail.

Cette surface pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du Bail.

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle des Locaux pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la prise d'effet du Bail. Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Si la surface réelle était supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la surface visée au I.1, il sera procédé à un ajustement du loyer de base, en plus ou en moins, strictement proportionnel à la Surface Exploitée.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas 5 % de la Surface Exploitée et intégralement à la charge du Bailleur si la différence de surface excède 5 % de la Surface Exploitée.

ARTICLE 2 – DUREE

2.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de dix ans, prenant effet à la date précisée au I.2.

2.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à sa faculté de résiliation du Bail à l'expiration des prochaines échéances triennales, le Bail ayant une période ferme de 10 ans. Cet engagement ferme pour dix ans n'est valable que pour le présent bail et non ses renouvellements.

Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

2.3. Si le Bailleur est ou devient titulaire d'un contrat de bail à construction, d'un contrat de bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de Bail, le Bail et/ou ses renouvellements et prolongations ne pourront avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendront fin avec eux, ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur à construction, du bailleur emphytéotique ou du crédit bailleur, le Preneur se devant alors de libérer les Locaux.

ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

3.1. Etat des locaux

Les Locaux seront loués dans l'état où il se trouveront à la date de livraison mentionnée au I.2., le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités en vue des présentes.

Les Locaux devront permettre au Preneur de poser les installations spécifiques à son activité après avoir le cas échéant fait son affaire des installations préexistantes.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison des Locaux au Preneur dans les conditions ci-dessus. Dès lors, et dans la mesure où les Locaux seront conformes aux prescriptions ci-dessus, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation, sauf ce qui est dit à l'Article 8.1.

3.2. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi exclusivement pour les besoins de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au Preneur, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties. En outre, les Parties conviennent que le procès-verbal constitutif de l'état des lieux ne constituera pas un référentiel pour la restitution des Locaux par le Preneur en fin de jouissance ; ladite restitution des Locaux étant régie exclusivement par l'Article 15.

3.3 Absence du Preneur à la livraison

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de seconde absence du Preneur, le Bailleur dressera un nouveau procès-verbal d'absence, qu'il pourra considérer soit comme un procès-verbal de livraison, soit comme un procès-verbal de carence. A cet effet, le Bailleur devra notifier sa décision au Preneur dans les 15 jours de l'établissement dudit procès-verbal.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de livraison, le Bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de livraison.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer des Locaux. Dans cette hypothèse, toute somme déjà payée par le Preneur restera acquise au Bailleur et le Preneur sera en outre redevable d'une somme correspondant à 6 mois de loyer de base, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 4 – DESTINATION – ENSEIGNE – NON EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux à l'usage précisé au I.3, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il est expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Si l'exercice d'activités accessoires est autorisé, celles-ci ne pourront excéder en totalité plus de 10 % du chiffre d'affaires global réalisé par le Preneur dans les Locaux.

Sauf déspecialisation dans le cadre des articles L. 145-47 ou L. 145-48 du Code de commerce, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux cette destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

Le Preneur fera son affaire, sans recours possible contre le Bailleur, de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités.

4.2. Enseigne

Le Preneur devra exercer ses activités sous l'enseigne visée au I.4.

Il pourra remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalents, dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur, qui ne pourra s'y opposer que pour motif légitime. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

4.3. Non-exclusivité

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles du Preneur soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Ensemble Immobilier, soit au sein même de l'Ensemble Immobilier.

4.4. Non-concurrence

Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du présent bail, de ses renouvellements et prolongations éventuelles, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 3.000 mètres à partir des Locaux, sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature du Bail.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Loyer

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer global.

Le montant annuel du loyer d'origine est défini au I.5.1.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à Bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

5.2. Indexation

Le loyer variera automatiquement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements ou de toute nouvelle fixation du loyer, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

Le taux de variation indiciaire appliqué au loyer initial la première année, puis au loyer en vigueur ensuite, sera calculé en utilisant :

- Comme indice de référence : Pour la première indexation, l'avant-dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements ou de toute nouvelle fixation du loyer, et pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,
- Comme indice de comparaison : Pour la première indexation et les indexations ultérieures, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'indice de référence, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Dans le cas où l'indice choisi venait à disparaître, ou ne pouvait plus recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de Paris saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer indexé. Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

La présente indexation conventionnelle n'interdit pas la révision légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

5.3. Chiffre d'Affaires

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, dans les quatre-vingt-dix jours suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le défaut par le Preneur de respecter cette obligation entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité égale à 0,5% du loyer HT, TVA en sus, par jour de retard.

5.4. Loyer de renouvellement

5.4.1. Principe

Il est expressément convenu entre les parties que lors des éventuels renouvellements successifs, et indépendamment de la durée du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché déterminée dans les conditions ci-après.

A défaut d'accord entre les Parties, le loyer sera fixé à la valeur locative par le Juge des loyers commerciaux du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, et ce dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce et des stipulations contractuelles ci-après.

En tant que de besoin, le Preneur renonce expressément par les présentes au bénéfice des dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, en ce compris dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

5.4.2. Détermination de la valeur locative de marché

Pour la détermination de la valeur locative de marché, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours, pour des locaux comparables, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et dans le même secteur géographique et d'activité sauf à les corriger par des références d'autres surfaces et/ou secteurs comparables si des références venaient à manquer, par application des dispositions des articles R. 145-3 à R. 145-5 du Code de commerce.
- La valeur locative sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir, les loyers de base indexés en vigueur au jour du renouvellement des baux librement débattus, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux.
- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, réintégrés après décapitalisation au loyer pour la détermination de la valeur locative.
- Les travaux d'amélioration réalisés par le Preneur seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce et ce qu'ils aient ou non fait accession au Bailleur.
- Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux de référence seront retenus au regard de la Surface Exploitée, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines, et pour les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal.

Il ne sera procédé à aucune majoration ou minoration pour le loyer du Bail comme pour celui des locaux de référence, au titre des allègements ou franchises consenties au Preneur,

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé, sauf autre accord des Parties, ou dispositions d'ordre public contraires.

5.5. Paiement du loyer

5.5.1. Modalités

Le loyer est payable d'avance par trimestre les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le premier paiement interviendra à la date de prise d'effet du Bail au prorata temporis.

5.5.2. Prélèvement automatique

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des loyers, charges, impôts, fond de roulement,

accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA complété, daté et signé, accompagnée d'un RIB.

En cas de retard dans le paiement de toute somme due au titre du Bail, les pénalités et intérêts de retard prévus à l'Article 21.2 sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur exigibilité. Il s'engage à fournir un nouveau mandat SEPA de prélèvement chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité, le paiement du loyer étant toutefois portable.

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

5.5.3. TVA

La présente location est assujettie à la TVA. Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur lors de chaque facturation.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujetti à la TVA, le loyer et ses accessoires donneront lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les Locaux s'y trouvent assujettis.

5.5.4. Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de procédure en recouvrement,
- dommages-intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- provisions sur les charges et ajustements,
- créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

ARTICLE 6 - GARANTIES

6.1. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse à la date de signature du Bail, au Bailleur qui le reconnaît, la somme représentant trois (3) mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer indexé HT/HC

Dans le cas de résiliation du Bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de procédure collective, le dépôt de garantie sera compensé en priorité avec les loyers, Charges et Impôts échus antérieurement au jugement d'ouverture.

En cas de vente de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, le dépôt de garantie pourra être transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

En cas de cession, le Preneur cédant s'interdit de demander le remboursement du dépôt de garantie au Bailleur, s'engageant irrévocablement et sans recours contre le Bailleur à en obtenir le paiement par le cessionnaire. Dans cette hypothèse, le dépôt de garantie sera alors remboursé par le Bailleur au cessionnaire en fin de Bail.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé totalement ou partiellement en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer de base indexé HT/HC.

De la même manière, dans le cas où le dépôt de garantie serait conservé en tout ou partie par le Bailleur en compensation d'une dette du Preneur au titre du Bail, le Preneur s'oblige, à première demande du Bailleur et au plus tard dans les huit jours de cette demande, à lui verser le montant de la TVA afférente au montant du dépôt de garantie ainsi conservé par le Bailleur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

6.2. Garantie à première demande

En complément du dépôt de garantie, prévu ci-dessus, et pour garantir l'exécution de toutes les obligations du Bail, le Preneur remet au Bailleur, au jour de la signature du Bail, une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle joint en **Annexe 3**, d'un montant équivalent à 6 mois de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie a vocation à couvrir l'ensemble des sommes dues par le Preneur au titre du Bail (et notamment : loyer, charges de quelque nature que ce soit, travaux, impôts, taxes, redevance, accessoires...)

Cette garantie devra émaner d'une banque européenne de premier rang ayant un établissement en France.

La garantie constitue un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, autonome et indépendant par rapport au Bail ; le règlement de la Banque devant intervenir dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur.

La garantie est valable pour la durée contractuelle du bail en cours augmentée de six mois.

Dans l'hypothèse où le bail en cours se poursuivrait par tacite prolongation, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie dans les mêmes termes et conditions, notamment de durée, au plus tard trois mois précédant le terme contractuel du Bail. A défaut, le Bailleur aura la faculté d'appeler la garantie. Il restituera les sommes perçues de ce chef dès la remise d'une nouvelle garantie.

En tout état de cause, en cas de renouvellement du Bail, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'Article 12.1, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

En cas de transmission de la propriété des Locaux, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, cette garantie à première demande bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire des Locaux.

ARTICLE 7 - CHARGES

7.1 Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

D'un commun accord, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur. En conséquence, le Preneur remboursera au Bailleur, sa quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents à l'Ensemble Immobilier, dans les conditions ci-après, et ce quel que soit le régime juridique de l'Ensemble Immobilier (pleine propriété, copropriété, division en volumes...).

7.1.1 Définition des Parties Communes

Les Parties Communes sont définies dans les documents régissant l'Ensemble Immobilier (règlement de copropriété ou statuts d'AFUL/ASL). A défaut elles concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (Parties Communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (Parties Communes ou à usage commun spéciales).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des Parties Communes sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, mais reconnaît expressément que ces Parties Communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Ensemble Immobilier.

Elles comprennent le cas échéant :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'Ensemble Immobilier, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les installations d'agrément, les liaisons verticales, ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles roulantes, les dispositifs de fermetures des accès de l'Ensemble Immobilier,
- les issues de secours, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les halls, espaces d'accueil, passages, paliers, couloirs d'accès et de circulation, espaces dédiés aux services communs,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance, les chaudières et installations de chaufferie, les

installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leurs matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les locaux pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'Ensemble Immobilier,

- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage, ustensiles et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier.

7.1.2. Charges et travaux afférents aux Parties Communes

Les charges et travaux des Parties Communes (ci-après les « **Charges** ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier. Si l'Ensemble Immobilier est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les Charges et Travaux correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier, notamment au titre des charges et travaux de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des Charges et travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier ou de modification du Règlement Intérieur ou de tout autre document régissant l'Ensemble Immobilier qui affecterait la répartition des Charges. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et lui seront dès lors applicables, ce que ce dernier accepte.

Les catégories de Charges et Travaux sont données en **Annexe 1**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

7.1.3. Impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

Les impôts, taxes et redevances des Parties Communes (ci-après les « **Impôts** ») correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier. Si celui-ci est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les Impôts correspondent aux Impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier.

Le montant des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification affectant les Parties Communes.

Les Impôts sont donnés en **Annexe 2**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

7.1.4. Règlement des charges et impôts communs

Le Bailleur ou le Gestionnaire établira un budget prévisionnel annuel comprenant tous les Charges, Travaux et les Impôts à répartir entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier.

Les acomptes trimestriels de Charges, Travaux et Impôts pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour Charges, Travaux et Impôts et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elles ont été appelées par provision et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Si l'Ensemble Immobilier est en copropriété ou s'il dépend d'une ASL ou d'une AFUL, l'arrêté des comptes sera transmis au Preneur dans un délai de trois mois à compter de l'établissement de la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus au Preneur.

7.2. Consommations et charges, cotisations et impôts afférents aux Locaux

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les consommations et frais afférents aux Locaux, mentionnés en **Annexe 1**.

Il devra également satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime Social des Indépendants... ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relatives à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés.

Il est convenu que 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.

Les impôts, taxes et redevances, afférents aux Locaux sont mentionnés en **Annexe 2**.

7.3. Honoraires de gestion

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant et des parties communes à un mandataire de son choix, y compris une de ses filiales. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce mandataire dans l'exercice de sa mission.

Le rôle de ce mandataire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des Parties Communes, comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste distinct.

- Les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire au titre de la gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

- Le Preneur devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que le loyer, les honoraires dus par le Bailleur à ce mandataire au titre de la gestion des charges et de la gestion technique, juridique et administrative, assurance, contentieux correspondant à un pourcentage hors taxes du montant du loyer annuel hors taxes dus par le Preneur, tel qu'indiqué à titre prévisionnel au I.9 du Bail.

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Travaux du Bailleur

8.1.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur conserve à sa charge les travaux issus de la répartition du B- de l'**Annexe 1**.

8.1.2. Travaux spécifiques du Bailleur

8.1.2.1 Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, les parties et éléments communs ou à usage commun qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

8.1.2.2 Le Preneur devra par ailleurs laisser le Bailleur ou toute entité en charge de l'Ensemble Immobilier faire toute modification des Parties Communes, ceci sans recours contre le Bailleur et sans baisse de loyer ni indemnité. A cet égard le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, toutes modifications des accès et liaisons, toute modification ou extension des Parties Communes et privatives ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil.

8.1.2.3 Il laissera de même traverser les Locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'entretenir, de réparer, d'installer ou remplacer.

Il devra déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux ou la recherche de fuites.

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation.

8.1.2.4 Le Bailleur s'engage pour sa part à mettre tous les moyens en œuvre pour gêner le moins possible l'activité du Preneur pendant les travaux.

8.1.2.5 Le Preneur supportera 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 son activité et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu, mais sans recours contre le Bailleur.

8.1.2.6. Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, sont joints en **Annexe 8** aux seules fins d'information du Preneur :

- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes à compter de la conclusion du présent Bail, assorti d'un budget prévisionnel,

- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les deux états précités actualisés seront communiqués au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale du Bail.

Concernant l'état prévisionnel des travaux, il est précisé que le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux mentionnés dans ledit état, et que les montants indiqués sont des estimations qui peuvent par conséquent évoluer.

En outre, le Preneur reconnaît expressément que des travaux non prévus dans cet état découlant notamment de réglementations nouvelles ou d'injonctions administratives ou de la force majeure seront susceptibles d'être réalisés par le Bailleur. De même, la nature de certains travaux est susceptible d'évoluer en fonction des motifs précités.

Il est ainsi rappelé au Preneur que les états des travaux susmentionnés n'ont qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

8.2. Travaux du Preneur

8.2.1. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux de travaux qui puissent changer la destination de l'Ensemble Immobilier, nuire à sa solidité ou encore affecter les installations techniques de l'Ensemble Immobilier 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 devra en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Ensemble Immobilier.

8.2.2. D'une façon générale, tous travaux comportant cloisonnement, changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres, de plafonds ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, et les travaux d'aménagement devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant de l'entité en charge de l'Ensemble Immobilier.

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 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, l'absence de réponse valant accord.

Le Preneur pourra cependant effectuer librement tous travaux d'agencement et/ou de décoration qui n'affectent pas la structure ou le gros-œuvre du bâtiment ou les équipements communs ou ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la solidité ou la sûreté de l'Ensemble Immobilier, sous réserve d'avoir souscrit les assurances visées à l'Article 18.2.2.

8.2.3. Les travaux autorisés devront être réalisés dans le respect des dispositions du présent Article 8.2, conformément aux règles de l'art, et en employant de bons matériaux.

Par ailleurs, le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux :

- Aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité ; à la réglementation du travail ; à la réglementation environnementale ; à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de

- l'environnement (ICPE) telle que précisée à l'Article 22.2, à la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur (IGH) ou à la réglementation thermique.
- A tous autres documents approuvés par le Bailleur et dans le strict respect des règles touchant notamment aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc. ; à la protection de l'environnement en n'utilisant aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Ensemble Immobilier. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

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.

8.2.4. Le Preneur devra entreprendre les travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur.

Avant tout début de travaux, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur la liste des entreprises devant intervenir sur le chantier.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les Parties Communes ni gêner les autres occupants de l'Ensemble Immobilier.

Les travaux devront être exécutés aux frais et risques du Preneur et sous la surveillance d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle ou d'un maître d'œuvre agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates.

8.2.5. L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'Article 18.2.2.

8.2.6. Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non-conformité, le Bailleur ou son représentant pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du Preneur et dans un délai maximum d'un mois. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur. Pour ce faire, le Preneur autorise expressément le Bailleur à pénétrer dans les Locaux et à y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le Bailleur.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le Dossier des Ouvrages Exécutés en ce compris les plans de recollement, s'il y a lieu le DIUO, un rapport final de contrôle technique vierge de toutes réserves, le dossier assurance des travaux en ce compris les certificats d'acquit de primes relatifs aux assurances et les attestations d'assurance en responsabilité civile décennale des intervenants, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX – MISES EN CONFORMITE

9.1. Entretien et réparation des Locaux

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

- Maintenir en parfait état l'ensemble des Locaux, y réaliser tous travaux, réparations, réfections et remplacements dès qu'ils s'avèreront nécessaires, en ce compris les réparations, travaux, réfections et remplacements nécessités par l'usage, la vétusté et la force majeure à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil.

- Entretien à ses frais en parfait état de fonctionnement et de sécurité les Locaux ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, sanitaires, etc. existant dans les Locaux et procéder à leur remplacement si nécessaire. A cette fin, il souscrit 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,

Il remplacera tout élément ou système dans son ensemble qui ne pourrait être réparé qu'il soit ou non sa propriété.

- Maintenir les vitrines, les fermetures, glaces, parquets, carrelages, boiserie, revêtements de sols et murs, peintures, volets, vitreries, verrières, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement et procéder aux remplacements nécessaires,
- Prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés,
- Faire analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans les Locaux et ses réseaux, et faire auditer deux fois par an ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe.

9.1.2. A défaut d'exécution de ces travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.1.

Le Preneur sera responsable des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux, et/ou l'Ensemble Immobilier.

9.1.3. Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux.

9.2. Mises en conformité des Locaux

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir, sur injonction ou pas, applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment :

- des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité,
- la réglementation du travail,
- la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) en matière de sécurité,
- la réglementation relative à l'environnement,
- la réglementation relative au dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) concernant l'Ensemble Immobilier,
- la réglementation relative aux autorisations sur les surfaces de vente,
- la réglementation relative aux immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient des liaisons verticales mécaniques (ascenseurs, monte-charges, escalators et travelators) à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir, relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur. Il ne devra les utiliser que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire, du fait de la non-observation de ces instructions.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et réalisera le cas échéant les travaux pour mettre les Locaux et/ou son activité en conformité aux règles applicables, et ce dans le respect des dispositions de l'Article 8.2. En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur pourra se substituer à lui pour faire réaliser les travaux nécessaires, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.2.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

10.1. Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail, et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra exercer son activité de façon continue.

10.2. Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur a l'obligation d'affecter à la vente la surface mentionnée au I.1 ; le reste de la surface louée sera à usage de réserves, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux et/ou bureaux. Le Preneur ne pourra pas modifier cette répartition, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans les Locaux une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

10.3. Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur. Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites légales d'usage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux sauf dérogation du Bailleur.

10.4. Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages. Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

10.5. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier et ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'Ensemble Immobilier. Il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les Parties Communes, qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs ou autres équipements qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins, ou des dommages à l'Ensemble Immobilier.

10.5. Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Ensemble Immobilier.

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 et conformément à la réglementation applicable.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS – DECHETS

11.1. Le Preneur s'oblige expressément à respecter et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), les directives et recommandations du Bailleur et/ou Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, les charges et conditions du règlement de copropriété, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL, du Règlement Intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui a été/sera communiqué par le Bailleur. Le Preneur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des documents précités.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Ensemble Immobilier serait assujéti.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

11.2. Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le Preneur souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au Bailleur, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

ARTICLE 12 – CESSION – DROIT DE PREFERENCE– SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE - NANTISSEMENT

Les conditions de l'Article 12 s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication, sauf ce qui est dit au 12.1.5.

12.1. Cession

12.1.1. La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra préalablement à toute cession, avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur.

12.1.2. Le Preneur devra notifier la promesse de cession signée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions de l'Article 12.2.2.

Toute cession devra être établie par avocat et prévoir qu'un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé au moins 15 jours à l'avance, amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés du Bailleur et du

cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison des Locaux visé à l'Article 3 faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur.

Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

12.1.3. Sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préférence, le Preneur restera, envers le Bailleur, garant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit dus en vertu du Bail pendant une période de trois ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Tous cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous preneurs successifs avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit et arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession les concernant.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer.

12.1.4. Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant), le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande du Bailleur, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

12.1.5. En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préférence, étant toutefois ici rappelé que le Bail est indivisible, au profit du Bailleur.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue au 12.1.3 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

12.2. Droit de préemption urbain et droit de préférence du Bailleur

12.2.1. Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'Ensemble Immobilier qui pourra, alors, exercer son droit de préférence conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration du délai légal et à défaut de préemption par la commune que le délai prévu pour le droit de préférence du Bailleur commencera à courir.

12.2.2. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intégralité de la promesse de cession signée du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds ou le montant de l'apport,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats repris, en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution effective d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans l'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préférence dans les conditions prévues au présent Article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al.1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préférence du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans les Locaux.

12.3 Droit de préférence du Preneur

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit, en cas de vente isolée par le Bailleur, du seul local objet d'un bail commercial à un tiers autre qu'un copropriétaire, un droit de préférence au profit du Preneur.

Toutefois, par exception, le Preneur reconnaît qu'il ne disposera pas de droit de préférence :

- en cas de cession unique de plusieurs locaux de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession globale des locaux de l'Ensemble Immobilier dont le Bailleur est propriétaire.

12.4. Sous-location – Location-gérance - Nantissement

12.4.1 Le Preneur est tenu d'exploiter personnellement les Locaux. En conséquence, toute sous-location totale ou partielle ou mise à disposition des Locaux est interdite, de même que toute mise en location-gérance du fonds.

12.4.2 Tout nantissement sur le fonds exploité dans les Locaux devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique bénéficiant de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

ARTICLE 13 – ESTHETIQUE – ENSEIGNE

L'enseigne du Preneur devra être installée au droit des Locaux. Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas ou tout objet en saillie sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui pourra s'y opposer sans avoir à motiver sa décision. Il ne pourra non plus apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur ou sur le toit de l'Ensemble Immobilier, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'Ensemble Immobilier. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de la plaque ou de l'enseigne envisagée.

Le Preneur ne pourra pas installer d'enseigne commerciale, de panneau de commercialisation, d'affiches, bannières, banderoles, inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur la face interne des vitrages des Locaux sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur.

En cas d'apposition non autorisée de plaque, enseignes, stores, panneaux ou autres, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurée infructueuse dans les huit jours de sa réception, aux frais et risques du Preneur. Le coût de l'enlèvement et de la reprise des dégradations résultant de cet enlèvement sera facturé sur l'avis d'échéance du trimestre suivant la date à laquelle il aura été fait.

ARTICLE 14 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITES DES LOCAUX

14.1. Surveillance des Locaux

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, sans recours contre le Bailleur qui n'a aucune obligation de surveillance.

14.2. Visite des Locaux

Le Bailleur se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui, en ce compris notamment les assureurs, le droit d'entrer dans les Locaux, aux heures d'ouverture au public, afin notamment de :

- prendre les mesures conservatoires de ses droits,
- de faire réaliser, par les organismes de son choix, tout audit et contrôle notamment environnemental et/ou de sécurité, périodique des installations et équipements propres à l'Ensemble Immobilier, ainsi que les travaux et les mesures en découlant,
- d'instruire un sinistre,

- de permettre une bonne appréciation des risques, et de vérifier à la bonne tenue des sites.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes, le Bailleur à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter les Locaux et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou 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 24 heures.

En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches sur la façade des Locaux, à des endroits gênant le moins possible l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

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

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations, libres de tout mobilier, agencement, dépôt, stocks.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles, et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les Locaux qu'en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Ce nonobstant, le Bailleur aura le choix entre demander au Preneur lors de son départ des lieux :

- (i) de **laisser en totalité ou en partie les aménagements et améliorations** visés ci-dessus
- (ii) Ou de **restituer les Locaux après les avoir mis à nu**, fluides en attente, câblages et cloisonnements supprimés. Le Bailleur pourra exiger, lors du départ du Preneur, la dépose des travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, réalisés par le Preneur, qu'ils aient ou non fait accession au Bailleur, aux frais exclusifs du Preneur.

Dans les six mois précédant la remise, volontaire ou forcée, des Locaux au Bailleur, le Preneur devra, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en état souhaités par le Bailleur et des reprises consécutives aux enlèvements. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif desdits travaux, ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Les Parties disposeront d'un délai d'un mois à compter de la remise par le Bailleur au Preneur desdits devis et descriptifs pour se mettre d'accord sur la consistance, le coût et les délais de réalisation desdites réparations et remise en l'état.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Toutefois, après information préalable du Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptifs et durée prévisible desdits travaux, le Preneur pourra restituer les Locaux en l'état, le Bailleur effectuant alors lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur.

Ce dernier sera alors redevable d'une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation, y compris au-delà de la date de fin du Bail, sur la base du dernier loyer contractuel facturé, majoré de 100%, charges et taxes en sus.

A défaut d'accord entre les Parties sur la consistance, le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur et le délai de leur exécution, ceci dans le mois précédant la date d'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur s'il est antérieur, comme à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incombant au Preneur.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ne se présentait pas à la date à laquelle il aura été ainsi convoqué par le Bailleur, l'état des lieux dressé par ce dernier sera réputé contradictoire.

Le Bailleur fera alors, en l'absence d'accord entre les Parties, définir judiciairement les travaux incombant au Preneur et leur coût. Dans ce cas, une indemnité d'occupation comme indiqué ci-dessus restera due par le Preneur, même après restitution des Locaux, pendant toute la période nécessaire au règlement du litige et à la remise en l'état des Locaux.

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

ARTICLE 16 – EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT – LIVRAISONS

16.1. Les emplacements de stationnement ne pourront être utilisés que pour garer les véhicules automobiles de tourisme ou deux roues, à l'exclusion de toutes caravanes, remorques ou autres, des employés, clients ou fournisseurs du Preneur.

Les activités de réparation, vidange, lavage, stockage ou autre sont interdites.

Toutefois, après autorisation du Bailleur, le Preneur pourra y déposer une benne fermée pour y stocker ses propres déchets.

Le Preneur s'oblige à respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

Il devra restituer à première demande du Bailleur, ou en fin de Bail, les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis, pour permettre leur remplacement ou leur validation périodique, le Bailleur se réservant le droit, si elles n'étaient pas restituées, d'en neutraliser le fonctionnement.

16.2. Le Preneur s'engage à faire effectuer ses livraisons dans les conditions prévues au règlement de copropriété ou tout autre règlement régissant l'Ensemble Immobilier et sur les emplacements prévus à cet effet s'ils existent. Il s'interdit tout déchargement ou livraison sur les emplacements destinés aux voitures de tourisme et sur la voirie commune de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

17.1 Le Preneur, ses assureurs, son sous-locataire renoncent expressément à tout recours contre toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, le Bailleur, ses assureurs, le Gestionnaire, tout mandataire du Bailleur, pour les dommages résultant des risques visés au présent Article, cas de malveillance excepté :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- en cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients des prestataires chargés de la sécurité ou entretien de l'Ensemble Immobilier, de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas de fermeture administrative des Locaux, pour quelque cause que ce soit.
- en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit la cause, le Preneur accepte de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

17.2 Le Preneur et ses assureurs feront leur affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur, de ses assureurs, et le cas échéant, de toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres

17.3 Sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et le cas échéant toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres renonce et fera renoncer ses assureurs, exclusivement dans la limite des événements garantis par la ou les police(s) du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs cas de malveillance excepté.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1. Assurances du Bailleur

18.1.1 Assurance exploitation

Au plus tard à la date d'effet du Bail et pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés à des tiers.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière en ce compris tous les aménagements étant ou destinés à devenir sa propriété, dont les Locaux et l'Ensemble Immobilier seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée maximum de trois années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances et/ou d'en souscrire de nouvelles et en préviendra alors le Preneur.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'immeuble, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire.

18.1.2. Assurances en cas de travaux

En cas de travaux à son initiative, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il les estime nécessaire.

18.1.3. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera au Bailleur dans les conditions définies à l'Annexe 1, sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances souscrites par le Bailleur et l'ASL, l'AFUL, ou la copropriété le cas échéant.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur et aux voisins le cas échéant, en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur ou des voisins, soit en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux, soit en raison de l'Article 17 « Responsabilité et renonciations à recours »

Également, toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et le cas échéant de la copropriété et des voisins pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Le Preneur s'engage également à respecter les mesures de prévention, de sécurité ou de contrôle des risques qui pourraient être imposées par les assureurs du Bailleur et/ou de son mandataire du fait des Locaux, de l'Ensemble immobilier et/ou de l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage également à respecter les mesures de prévention, de sécurité ou de contrôle des risques qui pourraient être imposées par les assureurs du Bailleur et/ou de son mandataire du fait des Locaux, de l'Ensemble immobilier et/ou de l'activité du Preneur.

18.2. Assurances du Preneur

18.2.1. Assurances pour couvrir la responsabilité civile

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations et garantira le Bailleur et ses assureurs contre tous recours de tiers à raison de dommages corporels, matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

18.2.2. Assurances pour la réalisation de travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux ; le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.
- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisée, avant tout démarrage de travaux.

18.2.3. Assurances pour l'exploitation de ses Locaux

Le Preneur garantira également auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets mobiliers (matériels, marchandises...) lui appartenant ou qu'il détient à quelque titre que ce soit dans les Locaux, contre les risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, les grèves, mouvements populaires, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, événements naturels, effondrement, et dégâts des eaux, catastrophes naturelles, épidémies, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, les pannes ou fraudes informatiques recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce pour une période minimum de 2 ans.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, par la production d'une attestation détaillée indiquant à minima l'adresse, les garanties souscrites, les sous-limites et limites, les renonciations à recours ou (au choix du Bailleur) de la police d'assurance et ses avenants avec justification du paiement des primes correspondantes, chaque année et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que toutes les mises en demeure, mesures de suspension ou de résiliation devront être notifiées au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. De nouvelles polices conformes aux conditions de la présente devront avoir été souscrites et produire leurs effets à la date de résiliation de telle sorte qu'il n'y ait aucune interruption dans l'obligation d'assurance du Preneur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes dans les délais impartis, ou dans le cas d'une suspension des garanties ou résiliation du contrat d'assurance, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts et de la pénalité, mentionnés à l'Article 21.2, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

18.3. Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Le Preneur s'oblige à obtenir de ses assureurs et du ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitué (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.), qu'ils renoncent à tous recours dans les conditions identiques à ce qu'il est indiqué ci-dessus.

Le Bailleur, et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires, déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitué (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre de la police susvisée,

Le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

18.4. Déclaration des sinistres

En cas de sinistre intervenant dans les Locaux et/ou l'Ensemble Immobilier pour les risques visés à l'Article 18.1, le Preneur s'engage à le déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dans un délai maximum de 5 jours à compter de la date de survenance du sinistre sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu être réclamé à l'assureur, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration.

ARTICLE 19 – DESTRUCTION DES LOCAUX

19.1 Destruction totale des Locaux

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

19.2 Destruction partielle des Locaux

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur :

- la destruction partielle des Locaux affecterait entre 30 % et 60 % de la surface totale des Locaux, le loyer sera réduit à proportion des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

- la destruction partielle des Locaux affecterait plus de 60 % de la surface totale des Locaux, le Bail pourra être résilié, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

Le Preneur fera son affaire de sa privation de jouissance partielle pendant la durée des travaux de réparation ou de reconstruction.

Le Bailleur conservera l'entier bénéfice des indemnités d'assurances perçues de ses assureurs.

Aucune indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation totale ou partielle de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions résultant pour lui des stipulations des diverses parties du Bail, ou de ses Annexes, notamment du Règlement Intérieur, ainsi que du règlement de copropriété ou des statuts d'ASL et/ou d'AFUL qui sont toutes de rigueur, comme à défaut de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou de l'arriéré suite à la fixation du loyer de renouvellement, ou de l'indemnité d'occupation de l'article L 145-28 du Code de commerce et/ou les compléments de dépôt de garantie, Charges, Impôts, taxes et/ou redevances, accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais et/ou toute somme due en vertu du Bail à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, au seul profit duquel la présente clause est stipulée, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après la signification d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé constatant le jeu de la clause résolutoire et ordonnant l'expulsion, rendue par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

ARTICLE 21 – SANCTIONS

21.1. Exécution par le Bailleur

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

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

21.2. Intérêts et pénalités de retard

21.2.1. En cas de non-paiement par le Preneur, à bonne échéance, du loyer, des charges ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard égal au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de 600 points, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

21.2.2. De plus, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification d'une mise en demeure, et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

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

21.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, dans les termes du Bail, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel indexé majoré de 50 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

21.4. Frais

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du Bail, et tous frais de mesures conservatoires seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE

22.1. Diagnostic technique amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu la fiche récapitulative du DTA (**Annexe 4 : Fiche récapitulative amiante**).

Il s'engage à communiquer la fiche récapitulative du DTA à toute entreprise intervenant dans les Locaux, ainsi qu'à tout occupant de son chef, et notamment à tout cessionnaire du fonds de commerce.

Le DTA est tenu à la disposition du Preneur et des personnes visées à l'article R. 1334-29-5 II du Code de la santé publique auprès du Bailleur ou de son mandataire.

En outre, si le Preneur réalise des travaux de rénovation des Locaux, il devra procéder à un repérage amiante avant travaux conformément à l'article L.4412-2 du Code du travail.

L'ensemble de ces travaux devra être réalisé dans le strict respect des conditions de l'Article 8.2.

Dans le cas où le diagnostic avant travaux réalisé par le Preneur à l'occasion de ces travaux révélerait la présence d'amiante dont le retrait serait obligatoire, le coût et la réalisation des travaux de désamiantage seraient à la charge exclusive du Preneur, et à ses risques et périls, ce qu'il accepte et reconnaît expressément.

Le Preneur déclare que le Bailleur a satisfait ses obligations d'information en matière d'amiante au titre du Bail.

22.2. Installations classées

Si les Locaux comportent une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation ou enregistrement, le Preneur devra se conformer à toutes les consignes d'utilisation, les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(s) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux et de leur utilisation.

22.3. Etat des risques et des pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques et information sur les pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués), auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état attaché en **Annexe 5**.

En outre l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application dudit Article.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties, sont annexées les informations éventuellement rendues publiques par l'État dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé l'Ensemble Immobilier et que l'Ensemble Immobilier serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

22.4. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Le Bailleur déclare en outre qu'aux termes de l'acte d'acquisition de l'Ensemble Immobilier, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'Ensemble Immobilier, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

22.5. Diagnostic de Performance Energétique

Pour la parfaite information du Preneur, par application des articles L.134-1 et suivants, et textes subséquents du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), est attaché en **Annexe 6**.

22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de ses suites.

A cette fin :

- Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre sur demande et au moins chaque année les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou privatives des Locaux. Le Preneur autorise le Bailleur à récupérer les données des compteurs abonnés privatifs directement auprès du gestionnaire du réseau électrique. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Ensemble Immobilier ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Ensemble Immobilier ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte d'étudier avec le Bailleur toute solution alternative d'occupation.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

22.7. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret tertiaire

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté

relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et complété par l'arrêté dit « Valeurs absolues » en date du 24 novembre 2020.

Les bâtiments soumis à cette obligation de rénovation énergétique concernent les immeubles qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface, à savoir :

- Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² (les surfaces accessoires aux activités tertiaires étant prises en compte sur la base de la définition de l'entité fonctionnelle fixée à l'article 2 de l'arrêté « Méthode ») ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² ;

Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m².

A la date de signature des présentes, les Locaux ne sont pas soumis au Décret tertiaire mais pourraient l'être ultérieurement en cas d'évolution des conditions locatives ou de la réglementation. Dans cette hypothèse, le Bailleur se rapprocherait du Preneur pour régulariser un avenant au Bail, afin de définir ensemble les obligations de déclaration annuelle de communication des consommations sur la plateforme OPERAT et (ii) revoir ensemble les actions de réduction de consommation d'énergie qui seraient envisagées par le syndic de copropriété/gestionnaire de l'ASL/AFUL dans les Locaux dans le cadre d'un plan d'actions énergétiques.

ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITÉ DU PRENEUR ET DU BAILLEUR – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - RENONCIATIONS

23.1. Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit. 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 préalable écrite.

23.2. Indivisibilité

Le Bail tout comme les Locaux sont expressément déclarés indivisibles pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

23.3. Personnalité du Preneur

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard dans les quarante jours de la signature des présentes, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail. La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

23.4. Personnalité du Bailleur

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution des présentes, dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution

d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et prolongations, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

23.5. Renonciations

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222, 1223 et 1226 du Code civil.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS

24.1. Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leur siège social respectif.

24.2. Les Parties donnent compétence au Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier pour tout litige afférent au Bail.

24.3. Les frais de rédaction du Bail, mentionnés au I.9, sont à la charge du Preneur.

ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir l'exécution forcée d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les Parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

Si des dispositions de l'un ou plusieurs des articles du Code civil ou du Code de commerce auxquelles les Parties ont dérogé dans le Bail, devaient être jugées comme étant d'ordre public, lesdites dispositions légales se substitueront alors à ce que les Parties avaient prévu.

ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles (les « **Données Personnelles** ») Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les "**Personnes Concernées**"), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le "**Traitement**"). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leur droit d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Chaque Partie désignera un délégué à la protection des données ou un point de contact en matière de Données Personnelles qui peut être contacté aux coordonnées suivantes :

- Pour Bailleur à l'adresse suivante : dpo@eu.aew.com
- Pour le Preneur à l'adresse suivante : poischicheepicerie@gmail.com

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

En accord entre les parties
présent
empêch
addition
la dern

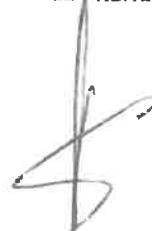
Fait à PARIS
Le 28/09/2021

En deux exemplaires, dont un pour chacune des Parties

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



ANNEXES :

- Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et travaux
- Annexe 2 : Inventaire des catégories d'impôts, taxes et redevances
- Annexe 3 : Modèle de garantie à première demande
- Annexe 4 : Fiche récapitulative amiante
- Annexe 5 : Etat des Risques et Pollutions & liste des sinistres
- Annexe 6 : Diagnostic de Performance Énergétique
- Annexe 7 : Plans des Locaux
- Annexe 8 : Etats récapitulatif et prévisionnels de travaux
- Annexe 9 : Annexe environnementale intégrant les obligations issues du Décret Tertiaire (non applicable)
- Annexe 10 : Mandat du preneur (récupération des données de consommations d'énergie)