
BAIL COMMERCIAL

[REDACTED]

Entre :

STEELHYMMO

(le « *Bailleur* »)

Et :

SteelHY

(le « *Preneur* »)

En date du 25 avril 2023

SC

APRÈS AVOIR PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Aux termes d'un acte authentique en date à MEYLAN (38240) du 28 février 2022 passé par devant Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire au sein de la société SAS Notaires Conseils Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de MEYLAN (Isère), 27 boulevard des Alpes, avec le concours de Maître Sophie DELATTE, notaire à GRENOBLE, assistant la société [REDACTÉ] la société [REDACTÉ] a procédé à l'acquisition auprès de la société ISÈRE AMÉNAGEMENT (524 119 641 R.C.S. GRENOBLE) d'une parcelle de terrain viabilisé sise Lieu-dit les Isles à CHAMPAGNIER (38800), formant le tènement dénommé MOI2/3 de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du SAUT DU MOINE », représentant une superficie d'environ 9 480 m² et figurant ainsi au cadastre im

Section	N°	Lieu-dit	Surface
B	2108	Les Isles	00 ha 25 a 05 ca
B	2118	Les Isles	00 ha 69 a 75 ca

Total surface : 00 ha 94 a 80 ca

Sur cette parcelle, le Bailleur a fait édifier un ensemble industriel d'une surface de près de 3 507 m² dont près de 514 m² de bureaux (ci-après l'« Immeuble »).

2. Pour les besoins de son activité, le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des Locaux de l'Immeuble et s'est rapproché du Bailleur afin de conclure un bail commercial en vue de formaliser les conditions et modalités de leurs accords intervenus oralement depuis plusieurs mois et portant sur les Locaux.
3. Les Parties déclarent et reconnaissent en outre que la phase précontractuelle, au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite loyalement et de bonne foi, dans le respect des exigences prévues à l'article 1122 du Code civil et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare également avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

4. Les Parties reconnaissent par ailleurs que le présent bail a été conclu de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110, alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnaît et accepte expressément.
5. Le Bailleur déclare :
- qu'il est une société légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel il est établi et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Bail ;
 - qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre ses capacités ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
 - qu'il n'est ni en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet de procédure de prévention des difficultés des entreprises, de redressement, de sauvegarde ou de liquidation judiciaire, ni ne se trouve au jour de la signature du Bail dans une situation qui pourrait conduire à une situation de cessation de paiements ;
 - qu'il est le seul et légitime propriétaire des biens objet du présent Bail ;

- que la signature et l'exécution du Bail ont été valablement autorisées par ses organes compétents, n'entraînent (ni n'entraîneront) aucune violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie et le Bail n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes ;
- qu'il n'existe aucun ~~poste de préférence~~ qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés ;
- que les biens immobiliers ainsi que le terrain d'assiette des biens immobiliers objet du présent Bail sont libres de toute location ou occupation, notamment publicitaire, et de toute servitude administrative ou autre pouvant gêner ou empêcher la jouissance du Preneur.

6. Le Preneur déclare :

- qu'il est une société légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel il est établi et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Bail ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre ses capacités ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est ni en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet de procédure de prévention des difficultés des entreprises, de redressement, de sauvegarde ou de liquidation judiciaire, ni ne se trouve au jour de la signature du Bail dans une situation qui pourrait conduire à une situation de cessation de paiements ;
- que la signature et l'exécution du Bail ont été valablement autorisées par ses organes compétents, n'entraînent (ni n'entraîneront) aucune violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie et le Bail n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes ;
- avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions générales et particulières du présent Bail, avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjoindre ;
- qu'il a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les locaux loués et l'immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place ;
- qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion par lui du Bail.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ALORS ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1. DÉSIGNATION

Les Locaux dépendent d'un ensemble industriel d'une surface de près de 3 507 m² dont près de 514 m² de bureaux situé ZAC du Saut du Moine à CHAMPAGNIER (38800).

Les plans des Locaux ont été communiqués dès avant la signature des présentes au Preneur, ce que ce dernier reconnaît expressément.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus ou résultant des plans éventuellement annexés et les dimensions ou surfaces réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux loués tels qu'ils existent, ainsi que lesdits lieux se poursuivent et se comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ni aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les occupés depuis plusieurs années et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux objet du Bail forment un tout indivisible et indissociable dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 2. DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 3 avril 2023 pour se terminer le 2 avril 2032, à minuit, les Parties n'ayant par ailleurs pas entendu conditionner leur engagement à un délai de réflexion.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'Immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage de transformer à usage principal d'habitation un Immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les Locaux, objet du Bail, sont exclusivement destinés à usage d'atelier, d'entrepôt et de bureaux à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux loués les activités définies, à ce jour, à l'article 2 « *Objet* » des statuts de la société SteelHY, ainsi que l'activité des sièges sociaux et la domiciliation de toute société du groupe auquel le Preneur appartient, à l'exclusion de toute autre.

Les Locaux ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles sus-indiquées.

Le Preneur s'interdit plus particulièrement d'organiser ou faire réaliser dans les Locaux toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets mobiliers.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne, le cas échéant, les autres locations de l'Immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux et notamment les règles de voisinage et les démembrements pouvant exister.

Toute activité insalubre ou pouvant causer une gêne aux propriétaires ou aux autres occupants de l'Immeuble ou du voisinage est strictement interdite.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toutes actions en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4. CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4.1 État des lieux :

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Les Parties ont dressé ce jour, amiablement et contradictoirement, un état des lieux dit « d'entrée » qui est et demeurera annexé au présent Bail (Annexe n°4.1).

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

À défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2. Renseignement concernant l'Immeuble et les Locaux

4.2.1. *Origine de propriété*

La société [REDACTED] est bien propriétaire du tènement immobilier sur lequel se situe l'Immeuble pour l'avoir acquis le 28 février 2022 de la société ISÈRE AMÉNAGEMENT (524 119 641 R.C.S. GRENOBLE) suivant acte authentique passé par devant Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire au sein de la société SAS Notaires Conseils Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de MEYLAN (Isère), 27 boulevard des Alpes, avec le concours de Maître Sophie DELATTE, notaire à GRENOBLE, assistant la société [REDACTED] et (ii) de l'Immeuble (et par là même des Locaux) pour l'avoir fait édifier.

Il est ici précisé que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'Immeuble ou les Locaux loués ne sont pas saisis.

4.2.2. *Servitudes*

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble loué n'est grevé d'aucune servitude autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou que celles relatées aux termes des dépôts de pièces de la ZAC et des titres de propriété de la société ISÈRE AMÉNAGEMENT (524 119 641 R.C.S. GRENOBLE), venderesse. Le Bailleur et le Preneur déclarent vouloir se référer aux actes susvisés et notamment à l'acte authentique de vente de l'Immeuble signé par le Bailleur le 28 février 2022 et le Preneur dispense le Bailleur de relater les servitudes qui y figurent.

Il est toutefois précisé qu'aux termes de l'arrêté préfectoral numéro 2014237-0023, il a été institué des servitudes d'utilité publique pour l'ancien site industriel de la société POLIMERI EUROPA ELASTOMERES FRANCE implanté sur la Commune de CHAMPAGNIER, route nationale 85 ainsi que cela est relaté aux termes de l'avenant au cahier des charges et de cession des terrains susvisé :

« Servitude n°1 : Usage des terrains : Usage industriel, commercial à destination des professionnels ou tertiaire, SEULE la plantation d'arbres fruitiers est interdite.

Servitude n°2 : Implantation de canalisations d'eau potable : Réalisation de manière à empêcher tout transfert de produits polluants vers l'eau contenue dans les canalisations.

Servitude n°3 : Usage des eaux souterraines : Toute utilisation des eaux souterraines pour quelque usage que ce soit est interdite, à l'exception de l'évaluation de la qualité des eaux souterraines.

Servitude n°4 : Accès aux piézomètres existants : Les piézomètres existants référencés URS1, URS3, URS4 et URS5 devront rester accessibles en permanence (plan en annexe 1)

Servitude n°5 : Travaux, mouvements de terres : Les terres issues des travaux d'affouillement ne pourront en aucun cas être directement réutilisées en dehors de l'emprise du site (évacuation = valorisation ou élimination en installation autorisée). Si travaux d'affouillement dans l'une des zones remblayées (plan en annexe 2), maintien d'une couverture enrobé, dalle béton ou couche de 30 cm de terre végétale au droit de ces zones et des remblais issus de ces zones si ceux-ci sont excavés + protocole spécifique + plan « hygiène et sécurité » pour la protection de la santé des travailleurs

Servitude n°6 : zone relative à la fosse 800 (zone 1 plan annexe 3) : présence de BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) au niveau de la dalle de la rétention de la fosse 800 laissée en place, elle doit être maintenue à une profondeur de 3,5 mètres sous le niveau du sol

Servitudes liées aux canalisations dangereuses : à l'intérieur des bandes des dangers significatifs (IRE), graves (PEL) et très graves (ELS), (règlements graphiques n° 3 et 4 du PLU). Information très en amont du transporteur pour analyse des impacts sur son ouvrage.

Les lots sont concernés par :

- 15 acide chlorhydrique situé en pied de versant,
- 15 CL2-N2-Q2-H2 situés le long du canal. »

4.2.3. Urbanisme

Le Bailleur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun plan ou projet d'urbanisme, ni aucun projet commercial, susceptible de porter atteinte à la jouissance par le Preneur des Locaux, objet des

4.2.3. Renseignements d'urbanisme

Les Parties n'ont pas jugé utile de solliciter une note de renseignements d'urbanisme.

4.2.4 Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du SAUT DU MOINE »

L'Immeuble dépend d'une Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC du SAUT DU MOINE ». Le Preneur reconnaît avoir eu, préalablement aux présentes, connaissance de l'ensembles des documents, éléments et informations concernant ladite ZAC et les réglementations y applicables.

4.3. Diagnostiques techniques

4.3.1. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-18 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le Diagnostic Technique Amiante (DTA).

Le Bailleur remet, ce jour, au Preneur la « fiche récapitulative » prévue à l'article R. 1334-29-5, I, 4° du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît expressément.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique, le DTA est par ailleurs tenu à la disposition des occupants par consultation au siège social du Bailleur.

Ce DTA sera en outre communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

4.3.2. Lutte contre les termites

Chacune des Parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée de l'obligation faite au propriétaire de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'Immeuble.

Le Bailleur, en sa qualité de propriétaire de l'Immeuble, déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le Bailleur déclare par ailleurs que l'Immeuble n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

4.3.3. Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L. 134-3-1 dudit code, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Il est rappelé au Locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, Il *in fine* du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ledit DPE qui n'a qu'une valeur informative.

4.4. Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

4.5. État des risques naturels et technologiques

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5, L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques et le terrain sur lequel l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux est édifié est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et/ou en zonage réglementaire à potentiel radon.

Un État des Risques et Pollutions (ERP) en date de ce jour est annexé aux présentes après mention et est accompagné, à titre informatif seulement, ces derniers documents n'ayant pas de valeur juridique, d'un descriptif géorisques, de l'arrêté préfectoral n°38-2019-03-01-001 en date du 1^{er} mars 2019, de la fiche synthétique sur l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs établie en application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers et annexé à l'arrêté préfectoral n°38-2019-03-01-001 en date du 1^{er} mars 2019 et de plans de zonage (Annexe n°4.5).

4.6. Établissement recevant du public

Le Bailleur déclare que les Locaux objets des présentes entrent dans le champ d'application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et des articles L. 111-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété des personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminées aux articles L. 117-7-1 à L. 117-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Il est rappelé que le terme établissement recevant du public (ERP) désigne les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés. Les ERP doivent notamment mettre en œuvre des mesures de prévention contre l'incendie et faciliter l'évacuation du public et prévoir l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les établissements recevant du public (ERP) sont classés en 5 catégories, selon l'effectif du public pouvant y accéder :

- 1^{ère} catégorie : au-dessus de 1500 personnes ;
- 2^{ème} catégorie : de 701 à 1500 personnes ;
- 3^{ème} catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4^{ème} catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie ;
- 5^{ème} catégorie : au-dessous de 300 personnes et dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existant des 4 premières catégories	- Diagnostic d'accessibilité ; - Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011 1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Il est ici précisé qu'au 1^{er} janvier 2015 au plus tard, tous les établissements recevant du public doivent être adaptés ou aménagés afin que toute personne handicapée ou à mobilité réduite puisse y accéder et bénéficier des prestations offertes dans de bonnes conditions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-4 du Code de la construction et de l'habitation : « est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute personne responsable de l'exécution des travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 112-17, L. 125-3 et L. 131-4, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, la peine est portée à six mois d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende. »

4.7. Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

L'Immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'Immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

4.8. Entretien, remplacement, réparations, embellissements, travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

- liées à l'usure normale ;
- liées à la vétusté ;

- liées à un vice de construction ;
- liées à un cas de force majeure ;
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers ;
- rendues nécessaires par son propre fait ;

dans leur intégralité, incombe au Preneur, mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations et travaux et à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la quote-part afférente aux Locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'Immeuble, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'Immeuble et de la zone d'activité dont il dépend.

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation, etc.) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, des portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries dans la mesure où ces remplacement ne relèveraient pas de ceux expressément mis à la charge du Bailleur.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique seront à la charge du Preneur.

SC

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux et l'Immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Par ailleurs, si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux.

Dé la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'Immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou à la gestion des loyers de l'immeuble faisant l'objet du Bail, resteront exclusivement à la charge du Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur supportera les honoraires de gestion non liés à la gestion du loyer des Locaux loués en ce compris les honoraires de gestion technique, les honoraires de syndic et d'association syndicale ou d'ASL ou d'AFUL. À ce titre, le Preneur reconnaît avoir reçu communication des statuts de l'ASL et/ou d'AFUL ou copie du règlement de copropriété avant signature des présentes.

La répartition des charges d'entretien et de travaux entre le Preneur et le Bailleur est précisée ci-après en Annexe n°4.8.

4.9. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

(i) sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

les travaux suivants ont eu lieu au cours des trois années précédentes dans les Locaux : aucuns travaux significatifs n'ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux ;

(ii) sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années :

Il est prévu de réaliser les travaux suivants : aucuns travaux significatifs ne sont programmés.

Tous les trois (3) ans, le Bailleur communiquera au Preneur :

1°) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2°) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

4.10. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

À défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien, de remplacements, de réparation et de travaux nécessaires et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze (15) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur ou la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant sommation faite par huissier ou commissaire de justice et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4.11. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur ou la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Preneur supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4.12. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.13. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités à l'exception de ce qui est expressément prévu à l'article 4.8 ci-avant.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Si les Locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projetée.

Les travaux de transformation, d'embellissements, d'améliorations, d'installations de cloisonnements ou d'amélioration quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, deviendront, lors de la cessation du Bail et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à ses frais et à charge pour lui de remettre les Locaux, objet des présentes, en dans leur état primitif après cet enlèvement.

Par exception à ce qui précède et de convention expresse entre le Bailleur et le Preneur, le Preneur a expressément été autorisé par le Bailleur, à compter de la date de prise d'effet du Bail, à réaliser, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte du Bailleur, des travaux d'installations de cloisonnement, d'aménagement, de décoration des lieux loués tels qu'ils seront convenus d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur (ci-après les « **Installations Initiales** »). Il est par ailleurs ici précisé qu'en fin de Bail, les Installations Initiales qui auront été réalisées par le Preneur tant pour son compte qu'au nom et pour le compte du Bailleur deviendront ou non, d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, propriété du Bailleur moyennant ou non, toujours d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, une indemnisation au profit du Preneur selon des modalités notamment financières à définir entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas exiger la remise en état « à nu » (sans cloisonnement notamment) des lieux, aux frais du Preneur.

4.14. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu, si le Bailleur l'exige expressément, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur à l'expiration ou en fin de bail sans indemnité et sans que ce dernier ne puisse demander au Preneur la remise en état des Locaux en l'état d'origine aux frais du Preneur.

4.15. Protection de l'environnement

D'une manière générale, pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucuns matériaux susceptibles de présenter un danger pour la sécurité ou la santé des occupants des lieux loués ou des tiers.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements seraient devenus entre-temps la propriété du Bailleur par la clause d'accession, sans recours contre celui-ci.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, et à la protection de l'environnement seront partiellement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

4.16. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés y compris celles liées à la ZAC du Saut du Moine.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), y compris la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière ou de toutes taxes équivalentes qui s'y substitueraient.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4.17. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, l'ensemble des taxes, impôts, contributions et charges diverses sur présentation de justificatifs du Bailleur.

Le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables et procédera, le cas échéant, aux ajustements nécessaires du loyer tel que stipulé à l'article 5 ci-après.

4.18. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement, en « bon père de famille » suivant leur usage et destination prévus à l'article 3 ci-avant.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble sans avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires. D'une manière générale, il en sera de même pour tous les fluides et énergies nécessaires à son activité.

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex, fax, et autres télécommunications équipant les Locaux loués telles que wifi, câble, la télévision numérique, réseau internet 3G ou 4G.

Le Preneur paiera directement ses consommations et redevances à ce titre.

Le Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ et à en supporter tous les frais et incidences notamment tous travaux et réparations.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis pendant toute la durée du Bail de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. À cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du Bail pour signification à qui besoin sera.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'Immeuble.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle ou commerciale s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

4.19. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4.20. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, sur les aires de stationnement, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4.21. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4.22. Sous-location - Exploitation par le Preneur – Cession – Faculté de substitution du Preneur

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

4.22.1. *Sous-location*

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé par le Bailleur à sous-louer, domicilier ou mettre à disposition tout ou partie des Locaux à toute personne morale, contrôlant ou contrôlée, directement ou indirectement, par la société ACS STEEL ENERGY (823 817 804 R.C.S. GRENOBLE), et ce au sens de l'article L. 233-3, alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur devant néanmoins en être informé par écrit.

Toute autre projet de sous-location, domiciliation ou mise à disposition devra faire l'objet d'une autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur devra faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins quinze (15) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de l'acte ou de la réception de la lettre (1^{ère} présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

Le Preneur devra notifier au Bailleur la sous-location en lui remettant une copie du contrat et ce dans les quinze (15) jours suivant la signature de l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent Bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du Bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s) mais aussi lors de son (leur) départ.

La sous-location autorisée devra, en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant au paragraphe 4.23 (« Assurances ») ci-après.

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 seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

4.22.2. *Exploitation du fonds*

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local à un tiers, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L. 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L. 145-16 du Code de commerce.

4.22.3. *Cession*

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou à toute personne morale, contrôlée ou contrôlée, directement ou indirectement, par la société ACS STEEL ENERGY (823 817 804 R.C.S. GRENOBLE), et ce au sens de l'article L. 233-3, alinéa 1 du Code de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4.23. Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives ci-après exposées.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers ainsi que ses pertes d'exploitation.

Le Preneur assurera l'Immeuble notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble désignés au bail pour le compte du bailleur.

Les Parties renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient fondées à exercer entre elles, par application des articles 1302, 1719, 1721, 1732, 1743 et 1735 du Code civil, à l'occasion de tous dommages matériels, quel que soit leurs natures, causés aux bâtiments, mobiliers, matériels et marchandises ou dommages immatériels.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur devra déclarer au Bailleur dans un délai de cinq (5) jours ouvrés tous les sinistres relatifs aux Locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, qu'il aura par ailleurs déclarés à son propre assureur.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant l'ensemble des risques exprimés ci-dessus.

Le Preneur devra, au surplus, adresser dans les quinze (15) jours des présentes, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée ainsi que la justification du quittance des primes afférentes aux polices souscrites.

Il devra par ailleurs adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance et justifier de la validité des contrats souscrits.

Dans le cas où les activités du Preneur ou les marchandises entreposées dans les Locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

SC

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4.24. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence, sous réserve pour le Bailleur d'informer le Preneur 24 heures avant.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4.25. Destruction totale ou partielle des Locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à trente (30) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à trente (30) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4.26. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4.27. Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier concerné.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement et amiablement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5. LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de trois cent quatre-vingt-seize mille euros (396 000 €) hors taxes et hors charges, payable trimestriellement et d'avance les 1^{er} octobre, 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet de chaque année et dans les quinze (15) jours au plus tard de la réception de la facture de loyer correspondante.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Le Bailleur pourra demander au Preneur le prélèvement automatique des loyers et autres sommes dues dès la signature du Bail ou à tout moment de son exécution.

Le Preneur remet au Bailleur un exemplaire imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus ci-dessous. En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux (2) mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

À raison du caractère impératif du mode de règlement exigé par le Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire stipulée au présent bail.

Nonobstant ce qui précède, il est ici précisé que les Parties ont convenu entre elles :

- du paiement d'un pré-loyer compte tenu de l'occupation des Locaux par le Preneur afin de réaliser, dès avant l'entrée en vigueur du présent Bail, des Installations Initiales d'un montant total de trente-deux mille euros (32 000 €) pour la période courant du 1^{er} octobre 2022 au 31 décembre 2022 et d'un montant total de trente-deux mille euros (32 000 €) pour la période courant du 1^{er} janvier 2023 au 31 mars 2023 ;
- d'une remise exceptionnelle de loyer de la manière suivante :
 - d'un montant mensuel de vingt-cinq mille cinq cents euros (25 500 €) pendant les huit (8) premiers mois de loyer à compter de la prise d'effet du Bail, soit pour la période courant du 3 avril 2023 au 31 décembre 2023, ramenant ainsi le loyer principal mensuel à un montant de sept mille cinq cents euros (7 500 €) hors taxes et hors charges ;
 - d'un montant mensuel de sept mille cinq cents euros (7 500 €) pendant les 12 mois suivants de loyer à compter du 1^{er} janvier 2024, soit pour la période courant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, ramenant ainsi le loyer principal annuel à un montant de vingt-cinq mille cinq cents euros (25 500 €) hors taxes et hors charges.

En conséquence, le premier paiement a eu lieu, par virement bancaire, dès avant les présentes, pour un montant calculé prorata temporis correspondant à la jouissance des lieux pour la période courant du 3 avril 2023 au 30 juin 2023.

Le loyer est fixé pour la première année seulement.

Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail et pour la première fois le 3 avril 2024.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de prise d'effet du Bail soit celui du quatrième trimestre 2022 d'une valeur de 126,05, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Les paiements auront lieu au siège social du Bailleur ou au domicile de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance.

La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6. RÉVISION LÉGALE DU LOYER

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer pourra être réévalué conformément aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} octobre 2024.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié à la date de prise d'effet du Bail soit celui du quatrième trimestre 2022 d'une valeur de 126,05, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 7. TAXES

Le loyer, tel que défini à l'article 5 du présent bail, s'entend hors taxe.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 8. DÉPÔT DE GARANTIE

Les Parties conviennent expressément qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé par le Preneur au Bailleur dans le cadre du Bail.

ARTICLE 9. FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

ARTICLE 10. IMPRÉVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 11. DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

À peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer.

Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

À l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

À l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 12. RÉSILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

À défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent Bail, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Le Preneur s'engagera à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante : « le créancier convient expressément que le Bailleur du local satisfait aux exigences de l'article L. 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes :

« À défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité. » »

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente au montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie éventuellement versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

ARTICLE 13. ENREGISTREMENT

Les Parties pourront solliciter l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

Dans cette hypothèse, les frais et droits d'enregistrement des présentes seront à la charge exclusive de la Partie qui l'aura sollicité.

ARTICLE 14. FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 15. ÉLECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur : à l'adresse de son siège social ;
- le Preneur : à l'adresse de son siège social.

OoOoO