

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société Holding ADRILYS Financière,
Société Civile au capital de 2 830 695 euros,
Dont le siège social est sis 5 Rue de la Source – 33170 GRADIGNAN,
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 849 246 178,
Représentée par Monsieur Laurent ROUSSEIL, en qualité de gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée LE BAILLEUR,
D'UNE PART,

ET

La Société IMPRIM'33
Société par Actions Simplifiée au capital de 700 000 euros,
Dont le siège social est sis 5 Rue de la Source ZA du Haut Vigneau – 33170 GRADIGNAN,
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 354 026 098,
Représentée par Monsieur Laurent ROUSSEIL en qualité de Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée LE PRENEUR,
D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un immeuble situé à GRADIGNAN (33170), 5 Rue de la Source et 1 Avenue de la Poterie.

Le PRENEUR a accepté la proposition du BAILLEUR relative à la conclusion du présent bail.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

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

Chacune des Parties déclare 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.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Des bâtiments d'activité comprenant un atelier et des bureaux situés sur la commune de GRADIGNAN (Gironde) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
CP	126	5 Rue de la Source	00	32	62
CP	1394	1 Avenue de la Poterie	00	02	47

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour en avoir été propriétaire jusqu'au 22 mars 2021, date à laquelle a été constaté par Maître Laura MORNET, notaire à PARIS (75008), le transfert de propriété desdits biens à la société Holding ADRILYS Financière en paiement du dividende lui revenant dont la distribution et les modalités ont été unanimement votés par les associés de la société IMPRIM'33 en date du 15 mars 2021.

Observation est ici faite que suivant acte reçu par Maître David MURIEU de LABARRE en date du 16 novembre 2012, a été constituée une servitude liée à la réalisation d'un mur anti-bruit et d'un talus en terre surmonté d'un écran végétal grevant la parcelle cadastrée section CP numéro 1393, au profit de la parcelle cadastrée section CP numéro 126.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

Les biens sis Lieudit 5 Rue de la Source - 33170 GRADIGNAN et 1 Avenue de la Poterie - 33170 GRADIGNAN ont fait l'objet à la date du 02 mars 2021 de la délivrance, par la Mairie de GRADIGNAN, de certificats d'urbanisme numérotés respectivement CU 33192 21 Z0090 et CU 33192 21 Z0089, dont le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance dès avant les présentes et dispense le rédacteur de les annexer au présent acte.

Les Parties reconnaissent avoir été informées du caractère informatif des certificats d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de ces derniers.

ARTICLE 3 - DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés, pour les avoir acquis de la société IMPRIM'33 en règlement du dividende payé en nature constaté par Maître Laura MORNET, notaire à PARIS (75008), en date du 22 mars 2021.

Il déclare en outre que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2021.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 1^{er} avril 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 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 et L.145-24 du Code de Commerce afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, 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 ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'activité du PRENEUR, à savoir tous procédés d'imprimerie et de reproduction.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes de l'obligation de délivrer un local conforme à la destination contractuelle.

ARTICLE 6 - ENSEIGNE ET PANNEAU PUBLICITAIRE

Le PRENEUR pourra installer, à ses frais, l'enseigne de son commerce sur la façade extérieure des locaux présentement loués. Cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au PRENEUR à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

En aucun cas, le PRENEUR ne pourra peindre l'enseigne sur les murs sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura seul la charge des frais d'installation et de désinstallation des enseignes. Il supportera seul la charge des frais d'entretien, et de réparation des enseignes et du panneau publicitaire. Il sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui et par le panneau publicitaire. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR s'oblige à apposer sur le panneau publicitaire uniquement des affichages nécessaires à l'exercice de son activité.

En fin de bail ou en cas de résiliation, le PRENEUR s'engage à démonter les enseignes qu'il aura pu installer et à laisser libre tout emplacement destiné à cet effet.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent 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 de loyer.

7.1 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les Parties, dont un exemplaire devra être conservé par chacune d'elles. Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra pas invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

7.2 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visées à l'article 1754 du Code Civil ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle. Toutes les autres réparations incomberont au BAILLEUR conformément à l'article 1720 du Code Civil.

En particulier, le PRENEUR devra maintenir, à ses frais, en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique, sanitaire et assainissement non collectif, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Il devra entretenir tous équipements spécifiques comme le chauffage, l'alarme, les installations électriques, téléphoniques et informatiques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation et le cas échéant, les remplacer, y compris en cas de vétusté.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites régulièrement.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à la charge du BAILLEUR. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédât-elle vingt-et-un jours.

Il est également précisé que le PRENEUR procédera à l'entretien des parkings, des abords, voirie d'accès et aire de livraisons au prorata de la surface louée. La réfection des parkings et aires de livraisons, si elle s'avère nécessaire, sera à la charge du PRENEUR.

7.3 - AMELIORATIONS

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement ou des prescriptions administratives, existant ou à venir, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

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, 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 les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

7.4 - TRAVAUX ACCESSIBILITE

Il est ici précisé qu'il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type d'handicap.

A ce sujet, le BAILLEUR déclare que les travaux, aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées ont été réalisés.

7.5 - CONSTRUCTIONS

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le PRENEUR sans son autorisation ; le non-exercice par le BAILLEUR de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le PRENEUR, le BAILLEUR gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du PRENEUR et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés 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 ne deviendra la propriété du BAILLEUR qu'au départ du PRENEUR.

Pour tous travaux de construction ou d'amélioration effectués par le PRENEUR, sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et faisant apparaître la présence d'amiante dans les locaux loués, les frais de désamiantage seront mis à la charge du seul PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

L'accession, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au PRENEUR.

7.6 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse pendant le cours du bail des lieux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques, à condition toutefois que ceux-ci soient effectués sans interruption, qui pourraient devenir nécessaires, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisation de poteaux ou piliers et constructions nouvelles nécessaires.

Le BAILLEUR s'efforcera de satisfaire aux demandes du PRENEUR pour que ces travaux lui causent le moins de gêne possible.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR communique ce jour au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois prochaines années, avec un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût.

En outre, le BAILLEUR devra renouveler cette information au PRENEUR tous les trois ans, dans le délai de deux mois à compter de la date de chaque échéance triennale. Le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR, qui en fait la demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

ARTICLE 8 - LOCATION-GERANCE

Le PRENEUR ne pourra donner en location-gérance son fonds de commerce sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

En cas d'accord du BAILLEUR, le PRENEUR pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le PRENEUR devra remettre une copie du contrat au BAILLEUR dans le mois de la prise d'effet de la location-gérance.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du BAILLEUR.

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION

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.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Toute sous-location devra s'effectuer, par acte sous-seing privé, ou par acte notarié, le BAILLEUR dûment appelé.

Le PRENEUR restera garant et répondant solidaire des sous-locataires, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail, le BAILLEUR n'entendant avoir aucun lien direct avec les éventuels sous-locataires. Cette clause devra être rappelée dans tout acte de sous-location.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers, à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit

Il est rappelé que les locaux formant un tout indivisible et que le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des locaux et du bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

ARTICLE 10 - CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du Cessionnaire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail, durant les trois années suivant la cession du présent bail. De son côté, le BAILLEUR sera tenu d'informer le Cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du code de commerce.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives.

Toute cession pourra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera dûment appelé.

Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession pour lui servir de titre exécutoire.

En cas de fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société, le BAILLEUR sera en droit d'exiger de la société issue de la fusion, de celle désignée par le contrat de scission, du bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou de l'apport, un

engagement direct pour l'exécution de l'ensemble des obligations du présent bail, au choix du BAILLEUR.

Le BAILLEUR pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce.

ARTICLE 11 - DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE LORS DE LA MISE EN VENTE DE L'IMMEUBLE

Les Parties reconnaissent avoir été pleinement informées, par le rédacteur des présentes, des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée pendant ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre de vente subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

ARTICLE 12 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en individu raisonnable suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un 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 ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués 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 de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au BAILLEUR.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Le PRENEUR s'oblige à une exploitation effective et continue du fonds de commerce pendant toute la durée du contrat, dans les locaux donnés à bail.

ARTICLE 13 - CONTRIBUTIONS AUX TAXES, IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures, afférents au biens loués,
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances qui seraient liées à l'usage des locaux loués ou à un service dont le preneur bénéficierait directement ou indirectement et dont le BAILLEUR aura préalablement informé le PRENEUR.

Il poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

Les charges, taxes et prestations diverses dues par le PRENEUR seront payées au BAILLEUR en même temps que chaque terme de loyer.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au PRENEUR, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le BAILLEUR réclamera au PRENEUR le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, tant pour son compte que pour le compte du BAILLEUR, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, et de contracter, pour ce faire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, notoirement solvables et pour des sommes suffisantes, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux couvrant les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises garnissant les lieux loués.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

ARTICLE 16 - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR, pendant ces mêmes périodes.

Dans le cas où, du fait du PRENEUR, le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer sans préjudice de tous dommages et intérêts de toutes sommes qui pourraient lui être dues à un titre quelconque.

ARTICLE 17 - LOYER

Modalités de calcul

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à **1,5 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR** pendant la période considérée.

Ce loyer variable sera plafonné à QUATRE-VINGT-DIX MILLE (90 000) Euros HT, soit SEPT MILLE CINQ CENTS (7 500) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Le PRENEUR devra toutefois verser au BAILLEUR **un loyer minimum garanti annuel égal à SOIXANTE MILLE (60 000) Euros HT**, soit CINQ MILLE (5 000) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable tel que prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Le loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant minimum garanti.

Définition du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé à l'issue de chaque période de 12 mois à compter du 1^{er} avril de chaque année, et pour la première fois à compter du 1^{er} avril 2021.

Il s'entendra du prix des produits, biens ou marchandises vendus par le PRENEUR, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, toutes les recettes réalisées par le PRENEUR à raison des activités exercées dans ou à partir des locaux loués.

Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit ; ledit montant sera considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Seront exclus du chiffre d'affaires du PRENEUR tel que défini ci-dessus :

- les rabais, remises et ristournes ;

- les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
- les intérêts des ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR.

Dans les 30 jours suivant l'établissement du chiffre d'affaires, le PRENEUR devra en adresser le montant au BAILLEUR lequel se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par toute personne de son choix à un contrôle de la comptabilité du PRENEUR.

Païement du loyer

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable :

- pour la partie correspondant au loyer minimum garanti, mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, en douze termes égaux,
- pour la partie variable excédant le minimum garanti et plafonnée à 90 000 Euros HT, à compter du 1^{er} terme exigible suivant la fixation de cette somme.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 18 - REVISION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer fixe annuel garanti visé ci-dessus sera réévalué automatiquement chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des études économiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du 4^{ème} trimestre de l'année 2021 paru au journal officiel du 21 mars 2021 (soit 115,79) ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui le remplacerait ; à défaut, les Parties devraient choisir un nouvel indice.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des Parties en application de l'article L.145-38 du Code du Commerce.

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR a versé à l'instant même au BAILLEUR qui le reconnaît, à titre de dépôt de garantie, une somme de QUINZE MILLE (15 000) Euros.

Cette somme sera conservée par le PRENEUR pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

ARTICLE 20 - 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.

Toutefois et d'ores et déjà, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

En tout état de cause, le loyer de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au dernier loyer contractuel indexé dans les conditions fixées à l'article Révision du loyer du présent bail.

ARTICLE 21 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail par le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 22 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE

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 - Le PRENEUR 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 soixante (60) 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 PRENEUR, 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 - 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 soixante (60) 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.

ARTICLE 23 - FORCE MAJEURE

Les Parties ne pourront être tenues pour responsables si la non-exécution ou le retard dans l'exécution de l'une quelconque de leurs obligations, telles que décrites dans les présentes découle d'un cas de force majeure, au sens de l'article 1218 du Code civil.

De convention expresse, ne constitue pas un cas de force majeure, toute épidémie ainsi que ses effets.

La Partie constatant l'événement devra sans délai informer l'autre Partie de son impossibilité à exécuter sa prestation et s'en justifier auprès de celle-ci. La suspension des obligations ne pourra en aucun cas être une cause de responsabilité pour non-exécution de l'obligation en cause, ni induire le versement de dommages et intérêts ou pénalités de retard.

L'exécution de l'obligation est suspendue pendant toute la durée de la force majeure si elle est temporaire et ne dépasse pas une durée de soixante (60) jours. Par conséquent, dès la disparition de la cause de la suspension de leurs obligations réciproques, les Parties feront tous leurs efforts pour reprendre le plus rapidement possible l'exécution normale de leurs obligations contractuelles. A cet effet, la partie empêchée avertira l'autre de la reprise de son obligation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout acte extrajudiciaire. Si l'empêchement est définitif ou dépasse une durée de soixante (60) jours, les présentes seront purement et simplement résolues selon les modalités exposées ci-après.

La résolution de plein droit pour force majeure, ne pourra avoir lieu que dix (10) jours après l'envoi d'une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout acte extrajudiciaire.

Toutefois, cette mise en demeure devra mentionner l'intention d'appliquer la présente clause.

ARTICLE 24 - IMPREVISION

Chacune des Parties déclare, compte tenu de la période de négociations ayant précédé la conclusion de la présente convention, qui lui a permis de s'engager en toute connaissance de cause renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à assumer ses obligations même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

ARTICLE 25 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts ; cette somme s'imputera, s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

ARTICLE 26 - CLAUSE PENALE

Toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de la BCE majoré de 10 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En outre, à défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de mise en jeu de la clause résolutoire stipulée ci-dessus, le PRENEUR sera redevable, à titre d'indemnité au profit du BAILLEUR d'une somme correspondant à la totalité des loyers qui auraient dû être versés jusqu'à l'issue de la période ferme du présent engagement de bail commercial. Cette somme s'imputera en premier lieu sur le montant total des loyers versés d'avance ainsi que sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 27 - REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des Parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et, le cas échéant, à des travaux appropriés par les mêmes personnes dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

ARTICLE 28 - LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Les BIENS objet des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe les Parties des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

ARTICLE 29 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les Parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la mairie.

Le rédacteur des présentes informe, en outre, ce dernier, que le maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le conseil municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

S'il s'avère que l'immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le BAILLEUR s'engage à procéder aux

investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les locaux loués, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'immeuble.

Le BAILLEUR s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages serait révélée dans l'immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes dans les locaux loués et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le BAILLEUR devra, dès lors qu'il aura été informé par le PRENEUR de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou autres insectes xylophages, en avertir l'administration compétente, à moins que le PRENEUR n'ait déjà procédé à cette information.

ARTICLE 30 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

A toutes fins utiles, le rédacteur des présentes a également informé les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, tirées de l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et locataires (ERRIAL), ci-annexé, que les biens loués accueillent une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement. Cette activité a pu provoquer des pollutions, notamment des sols des eaux souterraines ou des eaux superficielles.

« Installation concernée : IMPRIM 33 »

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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 31 - ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BAILLEUR déclare :

- que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'immeuble objet dudit bail commercial est situé dans un périmètre de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité. A ce titre, un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et locataires (ERRIAL) est annexé aux présentes.

- qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Il reconnaît avoir été informé que le non-respect de cet engagement l'expose à une éventuelle action en résolution de la vente ou en réduction du prix.

ARTICLE 32 - INFORMATION SUR LES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », codifiée aux articles L 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et rendant obligatoire l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique à l'occasion de la signature des baux commerciaux. Il est précisé à l'article L134-3-1 de ce même code que *« le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique. »*

Le BAILLEUR a fait réaliser un diagnostic de performance énergétique, dont les conclusions du rapport sont ci-après annexées.

ARTICLE 33 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Le rédacteur des présentes a également informé les Parties des dispositions de l'article L.125-9 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

Un décret définit le contenu de cette annexe.

2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

4. Ces dispositions prennent effet le 1er janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours".

ARTICLE 34 - DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial.
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

ARTICLE 35 - TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les Parties que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le PRENEUR. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 36 - ENREGISTREMENT

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes.

Le droit fixe de 25 euros sera à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 37 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 38 - PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Le Cabinet EXCO VALLIANCE A', rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

Soit l'intérêt légitime poursuivi par EXCO VALLIANCE A' lorsqu'il poursuit les finalités suivantes :

- la prospection ;
- la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
- l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet ;
- l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet ;
- le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
- la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- la facturation,
- la comptabilité.

Le Cabinet EXCO VALLIANCE A' ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinet. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet, ainsi que d'un

droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier postal à l'adresse suivante : Quai Carriet PA des Docks Maritimes - 33310 LORMONT accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

ARTICLE 39 - ELECTION DOMICILE

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

**Le BAILLEUR en son siège social.
Le PRENEUR dans les lieux loués.**

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

**A Gradignan,
L'an deux mille vingt et un,
Le 1^{er} avril.**

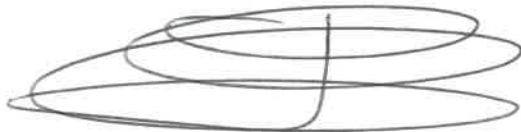
LE BAILLEUR

**Pour la société Holding ADRILYS Financière
Monsieur Laurent ROUSSEIL
Gérant**



LE PRENEUR

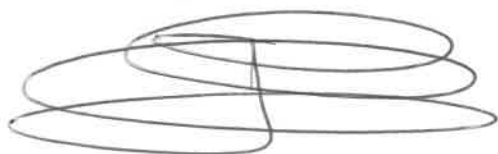
**Pour la société IMPRIM'33
Monsieur Laurent ROUSSEIL
Président**



Annexe 1 - Travaux envisagés par le Bailleur dans les 3 années à venir - **Néant**

**Fait à Gradignan,
Le 1^{er} avril 2021**

LE BAILLEUR

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the text 'LE BAILLEUR'.

**Annexe 2 - Inventaire précis et limitatif
des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur Article L
145-40-2 code de commerce**

Détail	Bailleur	Preneur	Observations	
Grosses réparations	X		Réparations visées à l'article 606 du code civil Obligatoire	
Taxe foncière afférente au bien loué		X		
CET-CVAE du bailleur	X		Article R145-35 code commerce	
Honoraires - Frais de gestion	X			
Travaux de peintures intérieures		X		
Entretien Chaudière, radiateur et chauffage en général		X		
Changement chaudière		X		
Changement radiateur		X		
Compteurs gaz-EDF		X		
Changement des ouvertures		X		
Entretien assainissement non collectif		X		

Entretien parking et portails		X		
Charges de co-propriété			Sans objet	

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, du code de commerce qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Annexe 3 – Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et locataires
(ERRIAL)

Annexe 4 - Diagnostics immobiliers