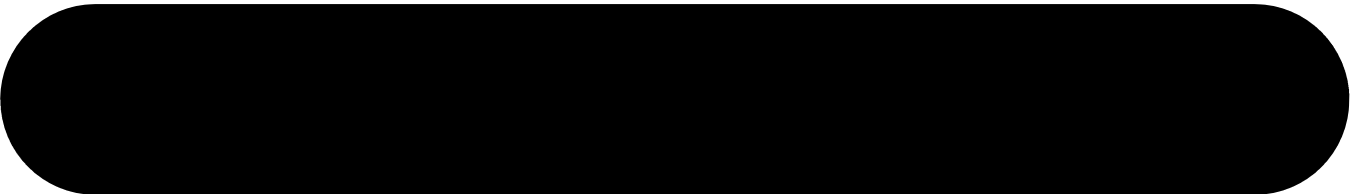


BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Alan
BOUVIER **L**
AVOCATS
17 Cours PASTEUR
33000 BORDEAUX



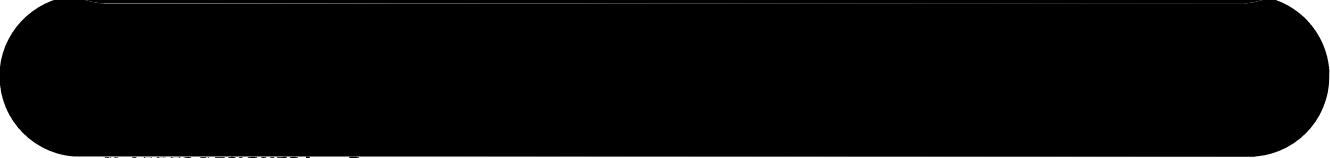
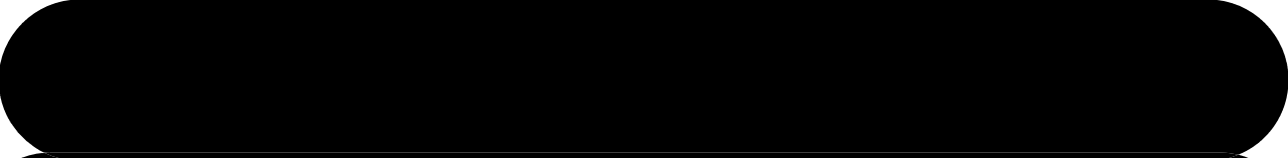
CI-APRES DENOMMEE le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET



CI-APRES DENOMMEE le « Preneur »,



CI-APRES DESIGNES le « Preneur »

D'AUTRE PART

D

ZK 3/5

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

L'entité Bordeaux Métropole Aménagement a obtenu le 20 avril 2015 de la ville de Mérignac le Permis de Construire n° 033 281 14 Z0226 aux fins de construire une résidence sur 6 niveaux comprenant 111 logements répartis en 5 bâtiments – entre 15 et 19 cellules commerciales en pied d'immeuble dont le Monoprix et 179 places de stationnements en sous-sol, pour une superficie totale de 11 474.81 m², sur les parcelles cadastrales situées Avenue de l'Yser, rue Beaumarchais, rue de la vieille église Mérignac 33700 :

BV	899	00 ha 00 a 90 ca
BV	901	00 ha 02 a 26 ca
BV	903	00 ha 00 a 43 ca
BV	905	00 ha 02 a 09 ca
BV	907	00 ha 02 a 68 ca
BV	909	00 ha 05 a 61 ca
BV	910	00 ha 05 a 46 ca
BV	911	00 ha 05 a 96 ca
BV	881	00 ha 01 a 98 ca
BV	882	00 ha 08 a 26 ca
BV	884	00 ha 02 a 61 ca
BV	886	00 ha 09 a 91 ca
BV	888	00 ha 06 a 37 ca
BV	891	00 ha 01 a 73 ca
BV	893	00 ha 00 a 55 ca
BV	895	00 ha 00 a 87 ca
BV	897	00 ha 02 a 56 ca

A l'issue d'un appel d'offres aux fins d'acquérir ledit programme, le Groupe Pichet via sa filiale ILOT 2 a été désigné comme acquéreur de cet ensemble. Bordeaux Métropole Aménagement et la SAS PROMOTION PICHET via sa filiale ILOT 2 ont donc signé le 16 décembre 2016 une promesse de vente notamment sous condition suspensive de la signature du présent bail.

Ledit PC a été transféré par Bordeaux Métropole Aménagement au profit de la SCCV Ilot 2 accordé le 15 février 2017.

Le 27 décembre 2017, [REDACTED] acquis différents lots de volumes (volumes 3, 10, 11, 12, 14, et 16) au sein duquel se trouve le local commercial objet des présentes.

C'est dans ces conditions que le Preneur et le Bailleur se sont rapprochés, afin de définir les termes du présent bail commercial, portant sur les locaux loués.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 0 – CONDITION SUSPENSIVE – RESOLUTION DU BAIL

Le Bail est soumis à la réalisation dans le délai énoncé ci-dessous de la condition suspensive suivante :

Obtention par le Preneur, dans les conditions actuelles du marché, auprès de tout organisme bancaire ou de crédit de son choix, d'un ou de plusieurs prêts, sur une durée de **10 (DIX) ans**, d'un montant minimum de **400.000,00 (QUATRE CENT MILLE) euros**, au taux maximum de **5,0 % l'an**, hors assurance, destiné(s) à financer les travaux visés d'aménagement des locaux.

Le Preneur s'engage à déposer sa demande de prêt auprès de 3 banques.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le **15 mars 2024**

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée par la production d'un accord écrit du ou des établissements prêteurs, qui devra être remis par le Preneur au Bailleur au plus tard le **15 mars 2024**

À l'inverse, elle sera considérée comme défailante, si le Preneur ne recevait pas d'offres correspondantes aux prêts dont les caractéristiques principales sont ci-dessus énoncées ou en cas de réception par le Preneur d'un refus par au moins deux prêteurs pressentis, au plus tard le **15 mars 2024**

Le délai réalisation de la condition suspensive indiquée ci-dessus pourra être prorogé d'un commun accord, écrit et exprès, entre les Parties.

La présente convention sera caduque de plein droit en cas de non-réalisation de la condition suspensive, dans le délai indiqué ci-dessus, sans indemnité de part et d'autre.

Il est expressément convenu que la condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur.

En conséquence à défaut de réalisation de celle-ci, le Preneur pourra y renoncer et procéder à la confirmation de la prise d'effet des présentes.

ARTICLE 1 – OBJET

Les Parties conviennent expressément de soumettre la présente location aux dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

En conséquence, par les présentes, le Bailleur fait Bail et donne à loyer commercial au Preneur qui l'accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Ces locaux sont inclus dans le lot de volume numéro 12 issu de l'Etat Descriptif de Division en Volumes (EDDV) de l'immeuble se trouvant au 2, avenue de l'Yser à MERIGNAC (33700), établi par SELARL A.U.I.G.E et déposé au rang des minutes de l'Etude de Maître Cédric THOUANEL le 06 décembre 2017.

- Local commercial 2 bis avec terrasse :

Les locaux loués représentent le local commercial numéro 2 Bis, d'une surface de plancher d'environ 125,30 m² intégré dans le lot de volume n°12. Les locaux seront livrés brut de béton, vitrines posées, réseaux en attente et compteurs posés avec un compteur électrique de type 96 KVa, ainsi qu'un compteur Lyonnaise des Eaux en abonnement direct.

Un plan côté du local commercial et la notice descriptive sont demeurés ci-annexés. (**Annexe 3**)

Le Preneur bénéficiera d'une terrasse privative d'environ 50 m² environ, donnant sur la placette en lot arrière. L'emplacement précis de cette terrasse sera défini ultérieurement avec et par le Bailleur afin que l'unité des commerçants de la place soit optimisée. Un plan d'emplacement est proposé en Annexe 3bis.

- **Place de parking en sous-sol :**

Un emplacement de parking en sous-sol situé au sein du volume 3 numéroté 158, sur lequel un local de type réserve pourra être réalisé. La place est repérée en Annexe 3.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans éventuellement annexés, et les dimensions ou surfaces réelles des locaux, ne saurait justifier une quelconque réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent dans la limite de 3%.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre les lieux dans l'état auquel ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du Bail, aucune réparation, remise en état, travaux d'aménagement, d'installation ou de décoration intérieure ou mise en conformité quelle qu'en soit la nature.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués en l'état lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé amiablement le jour de la mise à disposition des locaux au Preneur, conformément à l'article L145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente. Cet état des lieux sera annexé au Bail. (Annexe n°4)

De la même manière en cas de cession du droit au Bail, de cession ou de 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, pour autant que ce dernier ait été expressément informé au préalable par le Preneur de la cession.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur.


S'il s'avère nécessaire d'établir un état des lieux d'entrée ou de sortie par exploit d'huissier, ou s'il existe un désaccord entre les Parties sur les conditions d'établissement de ce document, l'état des lieux sera dressé par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur déclare vouloir entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement du local que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif ci-annexé (Annexe n°4 bis), et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux au lieu et place du Bailleur et entend, par le présent engagement, décharger ce dernier, de toutes obligations à ce titre, et ce, par dérogation expresse à l'article 1719 du Code Civil.

La création de la réserve, en lieu et place du stationnement en sous-sol, devra faire l'objet d'une mission complète confiée à un bureau de contrôle mandaté par le Preneur et à ses frais exclusifs, afin de respecter l'ensemble des prescriptions relatives aux établissements ERP PS. Les frais éventuel frais générés par la mise en confirmée des équipements communs ERP du parking resteront à la charge du Preneur qui s'engage à régler les factures correspondantes.

Le Bailleur s'engage à participer aux travaux d'aménagement du local donné à bail à hauteur de **5.000,00 €HT (CINQ MILLE EUROS)**. Cette participation prendra la forme d'une refacturation du Preneur au Bailleur, une fois les travaux achevés.


ZK B J

ARTICLE 4 – MODALITES D'ACCES AUX LOCAUX LOUES

L'accès aux locaux s'effectue directement depuis l'entrée du commerce et par les circulations communes. Le droit de passage de la placette pourra s'effectuer à partir de 7h00 du matin jusqu'à 22h30 l'hiver et 23h30 l'été.

Les livraisons sur la placette devront être évitées dans la mesure du possible. Toutefois en cas de nécessité, elles se feront par l'intermédiaire d'un véhicule léger ou par tout autre moyen plus léger en accédant à la placette depuis la rue Beaumarchais.

Une bande de passage sur la placette donnant accès au local à vélos et locaux déchets, devra être maintenue libre, afin de ne pas entraver la circulation des résidents. Un plan annexé aux présentes précise matérialise la zone de passage.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les locaux sont loués à usage de commerce, pour l'exercice exclusif de l'exploitation d'un bar à vin, avec une offre de restauration sur place, vente de produits d'épicerie fine et activité de caviste. Il sera permis au Preneur d'exploiter une licence 4 permettant la vente d'alcool.

- Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'usage et les activités définis ci-dessus. S'il en existe, les parkings devront être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules.
- Le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du Bail, si bon semble au Bailleur.
- Le Preneur reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au Bail.
- La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention de toutes autorisations ou au respect de toutes conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.
- La destination prévue au Bail, n'implique de la part du Bailleur aucune exclusivité en faveur du Preneur : en conséquence, le Bailleur se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes, à l'exception d'un bar à vin.

ARTICLE 6 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du jour de la levée de la condition suspensive.

Cette date sera fixée par un avenant aux présentes signé entre les parties à l'issue de la mise à disposition des locaux loués.

En application 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, dans les formes, délais et conditions fixés par la législation sur les baux commerciaux ; Etant ici rappelé que la délivrance d'un congé peut être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois avant l'échéance de la fin de la période triennale. Ce délai s'impose à peine de nullité, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce.

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 reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 7 – LOYER DU BAIL

7.1 - MONTANT DU LOYER INITIAL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **40.620,00 € (QUARANTE MILLE SIX CENT VINGT EUROS)** hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur.



2K B8

Pour la première à la troisième année, le loyer sera progressif comme suit :

- Année N, le loyer annuel sera de **34.800,00 € (TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS)** hors taxes hors charges
- A compter de l'année N+1, le loyer annuel sera de **37.200,00 € (TRENTE SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS)** hors taxes hors charges
- A compter de l'année N+2, le loyer annuel sera de **40.620,00 € (QUARANTE MILLE SIX CENT VINGT EUROS)** hors taxes et hors charges

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice ILC.

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de base fixé ci-dessus, hors taxes et hors charges.

A ce loyer s'ajouteront les charges, accessoires, impositions et prestations telles que déterminées à l'article 10 ci-après.

7.2 - MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer sera payable au Bailleur par **TRIMESTRE** et **D'AVANCE**, les premiers janvier, avril, juillet et octobre. Toutefois, les loyers seront appelés trimestriellement d'avance pendant toute la durée du bail.

Preneur est toutefois autorisé à payer mensuellement par prélèvement tous les premiers de chaque mois pendant une durée de 1 an à compter de la prise du bail. Cet accord de règlement mensuel est reconductible tacitement d'année en année. Dans l'hypothèse où un des paiements mensuels ne serait pas effectué à échéance, cette dérogation ne s'appliquerait plus de plein droit, et l'exigibilité trimestrielle des loyers, charges et accessoires reprendrait son plein effet sans mise en demeure au préalable.

Le loyer, charges et accessoires seront réglés par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le PRENEUR qui délivrera au BAILLEUR l'autorisation nécessaire.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du BAILLEUR, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.

De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au BAILLEUR par le PRENEUR, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 19.

Le loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le PRENEUR s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Dans le cas de prise d'effet du Bail en cours de terme civil, le premier terme sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de prise d'effet du Bail et le dernier jour du trimestre civil en cours.

7.3 - INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer variera automatiquement en fonction de l'indice de l'ILC, étant précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L.145-37 et suivants du Code de Commerce.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de prise d'effet du bail, à date anniversaire du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice et selon la formule :

$$Li = \frac{L \times Ic}{Ir}$$

Dans laquelle :

- Li est le loyer indexé à chaque date anniversaire de prise d'effet du Bail ;
- L est le loyer de base précisé ci-dessus ;
- Ic est l'indice de comparaison visé ci-dessus connu à la date de révision et qui doit correspondre à l'indice du même trimestre civil que celui indiqué ci-dessus ;
- Ir est l'indice de référence.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, qui sera précisé par un avenant dès levée de la condition suspensive du bail.

Pour la première indexation :

Date de l'indexation : A la première date anniversaire du bail

Loyer de base : Loyer initial soit 37 200,00 € HT/HC

Indice de référence : ILC du trimestre publié au jour de la prise d'effet du bail

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

7.4 – REVISION

Le loyer pourra être révisé au moins tous les (3) trois ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'Indice retenu et publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

7.5 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

Dans l'hypothèse où le montant du loyer de renouvellement serait fixé à la valeur locative en application des dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 et où cette fixation entrainerait une augmentation de plus de 10% par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L.145-34 du Code de Commerce. En conséquence, elles renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera applicable intégralement dès sa date d'effet.

7.6 – FRANCHISE DE LOYER

De convention expresse entre les parties et à titre commercial et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers imputable sur les premiers loyers.



Cette période de franchise, s'applique du jour de la prise d'effet du bail et jusqu'à la date d'ouverture du bar à vin au public, à laquelle s'ajoutent 30 jours de franchise supplémentaire. Cette franchise de loyers ne pourra toutefois pas excéder une durée de 6 mois, à compter du jour de la prise d'effet du bail.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date d'ouverture du bar à vin au public.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus à la date de prise d'effet du présent bail.

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur toute somme qui lui serait réclamée par l'administration fiscale et qui serait la conséquence d'un redressement au titre de la TVA non collectée sur les loyers au cours de la période de franchise.

Le Preneur s'obligera alors à en adresser le remboursement au Bailleur, à première demande et sur présentation de l'avis de redressement.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie d'un montant de **10 155,00 € (DIX MILLE CENT CINQUANTE CINQ EUROS) soit 3 Mois de loyers hors taxe et hors charges ou 1 terme.**

Pour garantir l'exécution des clauses et conditions du Bail, le Preneur versera au Bailleur, à la signature des présentes, le dépôt de garantie ci-dessus défini représentant trois (3) mois de loyer H.T.

Ce montant variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision du loyer ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être toujours égal à TROIS MOIS de loyer Hors Taxes.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres ainsi que dans l'hypothèse où le preneur ne communiquerait pas au bailleur le justificatif de la totalité de ses consommations énergétiques et environnementales des trois dernières années indispensables pour permettre à celui-ci d'établir pour l'avenir le diagnostic de performance énergétique.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt ; il sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur ; une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur à l'expiration du bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

ARTICLE 9 - CHARGES - TAXES - PRESTATIONS

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision annuelle fixée à **1 250,00 € HT (MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS)** versée en sus du loyer et selon la même périodicité que le loyer.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges, conformément aux articles ci-dessous.

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Il est expressément convenu que le Bailleur entend percevoir, en sus du loyer, les charges, taxes impôts, prestations, redevances ci-dessous indiqués à l'exclusion de ce qui relève des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce et de l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, impositions, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage collectif de l'immeuble.

Les charges de l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur et/ou le Syndicat des Copropriétaires s'il en existe un et/ou par tout organe de gestion, et liées au fonctionnement, à la conservation, à l'entretien et à la propriété de l'immeuble.

Cette quote-part sera calculée selon les surfaces exploitées.

Les parties communes ou les parties d'utilité commune générales de l'ensemble immobilier sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs, etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

Les parties privatives s'entendent telles que celles réservées à l'usage exclusif du Preneur.

En cas de présence de compteurs individuels, ou de pose de tels compteurs ou de sous-compteurs individuels permettant de dissocier les consommations d'électricité, de chauffage, climatisation, bureautique au cours du Bail, pose dont le Bailleur se réserve expressément la possibilité, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur communiquera ou tiendra à disposition du Preneur, à première demande, les justificatifs du montant des charges, impôts, taxes et redevances.

9.2 CHARGES

9.2-1 Le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant des charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux lieux loués et aux parties communes ou à usage commun, à l'exclusion de ce qui relève de l'article 606 du Code Civil et de ce qui entre dans le champ de l'article R.145-35 du Code de Commerce, dans les conditions ci-après, et ce quelle que soit l'organisation du foncier (copropriété, lots de volume, pleine propriété, servitudes etc., laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps).

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées des charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble, dans les catégories de charges suivantes :

- Chauffage et, s'il en existe une, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- Gardiennage, s'il existe ;
- Nettoyage des parties communes de l'immeuble, comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage ;
- Service des ascenseurs et monte-charges ;
- Eclairage des parties communes ;
- Honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;
- Dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposé par l'administration, ainsi que les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure ou tous vices cachés sous réserve qu'ils n'entrent pas dans la liste des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;
- Impôts et taxes visés ci-après ;
- Les charges d'ASL dans lequel le Bailleur est impliqué ou tout autres charges de lots de volumes appartenant au Bailleur dans l'ensemble immobilier ;

La quote-part des locaux loués dans les charges communes sera calculée selon la surface exploitée soit : **125,30 m² / 3 392,30 m²**

Cette liste des catégories de charges pourra être modifiée ou complétée en cours de Bail pour les besoins de l'immeuble.

9.2.2 Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière par l'intermédiaire d'une facture annuelle indépendante des provisions pour charges, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents à ces taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créée ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément à l'article L.145-35 du Code de commerce.

9.2.3 Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

9.2.4 Le Bailleur adressera chaque année au Preneur un récapitulatif incluant la liquidation et régularisation des comptes de charges, dans les délais suivants :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, pour les immeubles en mono propriété
- Dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, pour les immeubles en copropriété.

9.2.5 Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- Les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail les Preneurs, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre locataires.

Il est ici précisé, par dérogation à ce qui précède, que l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et généralement tous impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du Bail, sont mis à la charge du Preneur, seront facturés à ce dernier une fois par an, et ce, en sus des provisions régulièrement appelées par le Bailleur.

ARTICLE 10 – CHARGES, IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET TAXES PROPRES AU PRENEUR

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur comme la taxe foncière, 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 être inquiété à ce sujet et acquittera les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute première demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrit directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est précisé que si le Bailleur a opté pour l'assujettissement de ses loyers, charges et prestations à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) ; cette option exonère le Preneur du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs perçue sur le montant des loyers, conformément à l'article 234 nonies III-2 du code général des impôts.



Le loyer et ses accessoires se trouveront donc automatiquement assujettis à la T.V.A. au taux en vigueur lors de leur échéance.

Il est rappelé que, outre le loyer et les charges, la T.V.A. est également exigible sur l'impôt foncier et sur les primes d'assurance mis à la charge du Preneur.

Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option pour l'assujettissement à la T.V.A., etc.), la présente location venait à ne plus être assujettie à la T.V.A., la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou tous autres impôts alors applicables, seraient, de plein droit, remis à la charge du Preneur. Le Bailleur en informera alors le Preneur dans les meilleurs délais.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et, sous celles suivantes, que le Preneur s'engage à observer sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même, de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit signé des Bailleur et Preneur.

En conséquence, toutes tolérances du Bailleur, de quelque nature et/ou durée qu'elles soient, ne devront jamais être considérées comme un droit acquis par le Preneur, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin à tout moment.

12.1 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le Bailleur à l'égard des autres occupants de l'immeuble

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il devra respecter et faire respecter par ses commis/préposés, ses clients et ses fournisseurs, les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'immeuble, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la tenue de l'immeuble ; il prendra toutes les précautions nécessaires et assurera toutes responsabilités à ce sujet. Le Preneur s'interdit notamment d'introduire dans les locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, autre que des produits usuels pour un commerce de ce type ou les produits d'entretien.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage, les cours et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

Le Preneur ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de l'inobservation de ces instructions.

Le Preneur fera son affaire personnelle du stockage et de l'évacuation de ses déchets. Il devra se munir de ses propres containers et stoker ces derniers dans l'enceinte de ses locaux loués privés.

12.2 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

12.3- TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE BAILLEUR OU DES TIERS

Tous les travaux de cloisonnement et d'aménagement autres que ceux listés sur la notice descriptive annexée à l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) du Bailleur restent à la charge du Preneur, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations.

Les locaux loués sont livrés bruts et fluides en attente, ce que déclare bien savoir le Preneur.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter, en cours de Bail, dans les locaux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas l'accès des locaux loués.

Le Preneur supportera de la même manière, sans recours contre le Bailleur, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait un gêne pour l'exploitation de ses activités, à charge pour le Preneur d'exercer un éventuel recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux et/ou les propriétaires voisins responsables, s'il y a lieu et cela par dérogation aux articles 1719 et suivants du code civil.

Les locaux étant remis en état neuf au Preneur qui le reconnaît, l'article L145-40-2 du code de commerce, relatif à l'information du Preneur sur les travaux réalisés dans les lieux loués au cours des trois années précédant la prise à bail, ne trouve pas à s'appliquer au présent bail.

12.4 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS REALISES PAR LE PRENEUR

- Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages et intérêts. Il procédera à toute étude préalable.
- Tous les travaux envisagés par le Preneur devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur, de l'administration et du syndic le cas échéant. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux et installations projetés, tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et dirigés par un architecte et/ou un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur, assurés pour leur responsabilité civile et professionnelle et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.
Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que ces travaux s'inscrivent dans un objectif de développement durable et de performance environnementale, notamment en matière de consommation d'énergie, d'utilisation des ressources naturelles, de gestion des déchets. Sur demande du Bailleur, le Preneur devra communiquer au Bailleur toute information relative aux conditions de réalisation desdits travaux dans le respect de ces objectifs.
- Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés, même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des colocalitaires et des voisins.

- Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.
- Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne ou store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes, sans l'accord préalable exprès et par écrit du Bailleur, étant précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. En cas de non-respect de ces règles, le Bailleur pourra, sans préavis, faire déposer lesdites installations aux frais du Preneur.
- Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délais, tout coffrage, agencement, fenêtre, vitrine, plaque, ou toute autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit, en général, pour l'exécution de tous travaux.
- Le Preneur ne posera pas de parquet bois dans les locaux

12.5 - GARNISSEMENT DES LOCAUX

Les locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériels, de mobiliers et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges, accessoires et obligations du Bail.

12.6 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations, tous les travaux d'entretien et de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires, ainsi que les travaux prescrits par l'administration, et les mises en conformité existantes et à venir; dans tous les cas, le Preneur restera responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations ou travaux lui incombant à l'exception des mentions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le Preneur, au regard de son activité et/ou de l'exploitation des locaux, sera également tenu de prendre en charge, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, à ses frais, les travaux ou les mises en conformité rendus nécessaires par l'application de toutes dispositions légales et/ou réglementaires nouvelles, notamment en ce qui concerne la législation relative à l'amiante, à l'évacuation des déchets, à la prévention contre la légionellose, à la prévention des incendies, à l'application de la réglementation relative au droit du travail, à la réglementation relative aux règles de sécurité et d'hygiène, d'accessibilité des personnes handicapées, sans que cette liste ne soit limitative tant que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et ce conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le Preneur devra maintenir les devantures, volets et fermeture, en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, faire entretenir les glaces, vitres, carrelages, boiseries, les menuiseries, la plomberie et la serrurerie et, au besoin assurer leur remplacement à ses frais. Il devra également sur le fondement de l'article L.581-14 du code de l'environnement, sur réquisition des services municipaux, faire le nécessaire pour que l'aspect extérieur de son local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en bon état de propreté et d'entretien et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

Le Preneur devra entretenir, à ses frais, tous équipements tels que climatisation, chauffage et ventilation privatives, groupe électrogène, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en

vigueur, et les rendre en bon état d'utilisation. A cette fin, il souscrita tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, au moins une (1) fois par an, après avoir été avisé de la visite moyennant un préavis d'au moins trois (3) jours ouvrables. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires par le Bailleur et laisser pénétrer dans les locaux les ouvriers ayant à effectuer lesdits travaux.

- A. Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux, et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- B. Le Preneur devra accepter, à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, que le Bailleur entreprenne trente (30) jours après une sommation qui lui serait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, sauf bien entendu en cas d'urgence dûment établi, d'effectuer en ses lieu et place lesdits travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous les frais et honoraires encourus, dans les quinze (15) jours suivant l'appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.
- C. Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués, étant précisé que la responsabilité du Bailleur ne peut être engagée en cas de vol à l'intérieur des locaux occupés par le Preneur, même en cas d'effraction directe par l'extérieur.

12.7 - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du Bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux loués et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le Bail et ses suites, et à les faire respecter par son personnel et par toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux.

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais, pendant la durée du Bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

Les prescriptions de l'EDDV et son cahier des charges et statuts de l'ASL LE FORUM devront être respectés. Le Preneur reconnaît que toutes les pièces lui ont été communiquées par mail, préalablement à la signature des présentes.

12.8 - VISITE DES LOCAUX

Sous réserve d'en avoir été informé au moins trois (3) jours ouvrables à l'avance, sauf cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps dans les locaux le Bailleur, ses mandataires et intervenants, pour visiter et s'assurer de l'état des locaux, de l'immeuble, des équipements et installations se trouvant dans les locaux, pour les réparer ou les entretenir, notamment en cas de défaillance du Preneur, si celui-ci ne remplissait pas les obligations prévues aux termes du Bail. Ces visites devront se faire sans gêne pour l'activité du Preneur.

Le Preneur laissera visiter les locaux par le Bailleur ou un de ses mandataires ou intervenants, ou d'éventuels locataires, en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition

d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, que les locaux soient à vendre ou à louer.

Dans les trois (3) mois qui précèdent l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'ensemble immobilier ou des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 13 - ASSURANCES ET RECOURS

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège ou une succursale en France.

13.1- ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur devra contracter des polices d'assurances permettant de garantir :

- L'immeuble en tant que propriétaire non occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les biens lui appartenant au sein de l'immeuble ;
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs, le Bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

13.2 - ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur souscrira, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les polices d'assurances permettant de garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ;
- Ses meubles, objets mobiliers, marchandises entreposées, ainsi que tous aménagements, installations, équipements, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, frais de déplacement et remplacement desdits objets, et notamment la totalité des risques et périls prévus ci-dessous :
 - Incendie, foudre et explosion,
 - Dégâts des eaux,
 - Dommages électriques,
 - Chocs de véhicules appartenant à un tiers,
 - Ouragan, tempête, fumée, poids de la neige, effondrement,
 - Bris de glace,
 - Vandalisme,
 - vol.

En outre, il garantira :

- Sa privation de jouissance ;
- la perte d'exploitation limitée en maximum à deux (2) ans de loyer conformément aux articles L.112-4 et L.113-11 du Code des assurances.

La garantie s'étendra aux recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces contrats pendant toute la durée du Bail, et acquitter régulièrement les primes. En outre, les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après notification des assureurs au Bailleur.

13.3 - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du Bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient devenir nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus, le tout sans que le contrôle de la part du Bailleur sur les polices



contractées par le Preneur et les primes acquittées par ce dernier puissent emporter une quelconque responsabilité de sa part pour défaut ou insuffisance d'assurances du Preneur.

13.4 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès la prise de possession des locaux, une copie de son contrat d'assurances.

Il devra justifier de la validité de ces contrats et du paiement des primes y afférentes à chaque date anniversaire du Bail, et ce, sans mise en demeure préalable du Bailleur. Le Preneur devra également pouvoir justifier à tout moment, sur demande du Bailleur, et à première réquisition de celui-ci, de la validité desdits contrats.

Si l'activité exercée par le Preneur et/ou l'importance de ses matériels et marchandises présents dans les locaux loués, en valeur ou en qualité, et/ou leur nature entraînent, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Preneur sera, tout à la fois, tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou de l'augmentation payée par lui et, en tout cas, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, et d'en justifier entre les mains du Bailleur, ce dernier se réserve le droit d'y procéder lui-même, ou d'y faire procéder, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs, ou à leurs recommandations.

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

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette ou de ces inobservations.

13.5 - RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamations envers le Bailleur et ses assureurs :

- 1) En cas de vol ou autre fait délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou les dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- 2) En cas de vols, dégradations, accidents dont il pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant de véhicules (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, ou s'agissant de véhicules et de leur contenu pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle ;
- 3) En cas d'interruption de fourniture de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, si cette dernière existe, etc., sauf carence persistante du Bailleur ;
- 4) En cas de modification ou de suppression du gardiennage, s'il en existe un, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble dont font partie les locaux loués ;
- 5) En cas de dégâts causés aux locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction ;



- 6) En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- 7) Et, plus généralement, pour tout inconvénient ou préjudice résultant d'un événement échappant au contrôle du Bailleur.

Le Preneur s'engage à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le Bailleur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

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

A titre de réciprocité, le Bailleur déclare renoncer à tous recours envers le Preneur et les assureurs de ce dernier.

Il s'engage de même à obtenir renonciation de ses propres assureurs envers le Preneur et les assureurs de ce dernier, et à faire figurer cette renonciation dans ses polices d'assurances.

ARTICLE 14 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

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

- Dans l'hypothèse où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite constituerait une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, serait supérieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Preneur et le Bailleur pourront alors résilier la présente convention par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur. A défaut de demande de résiliation, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
- Dans l'hypothèse inverse où le Preneur ne subirait pas de troubles sérieux dans son exploitation, ou dans le cas où la partie détruite ne constituerait pas une partie substantielle des locaux objets des présentes, et où la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement, serait inférieure à cent quatre-vingt jours, aux dires de l'architecte du Bailleur : le Bailleur entreprendra alors les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit à leur remboursement par sa compagnie d'assurances.

ARTICLE 15 - CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Le Preneur devra signifier au Bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son Bail. Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur, les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute demande relative à une cession de fonds de commerce ou de droit au bail agréée par le Bailleur devra comporter comme conditions impératives de validité :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre,



- La communication par le cédant au bailleur de toutes informations nécessaires concernant le cessionnaire telles que : ses nom, qualité, raison et siège social, un extrait Kbis, ses deux (2) derniers bilans, les éventuelles autorisations pour exercer etc...

Toute cession devra être effectuée par acte notarié ou par acte sous seing privé, à laquelle le Bailleur devra être appelé à concourir par notification effectuée au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'état des lieux dans le cadre de la cession du droit de Bail et fonds de commerce, en application de l'article L. 145-40-1 du code de commerce, sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, l'état des lieux devra être conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du cédant.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, la convocation à la signature de l'acte de cession, précisant la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, vaudra convocation du Bailleur à l'état des lieux.

Au cas où le locataire ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, les Parties conviennent que celui-ci sera établi par commissaire de justice, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout commissaire de justice à pénétrer dans les locaux.

Enfin si les locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie l'acte de cession :

- De ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- De ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

15.1 - DROIT DE PREFERENCE AU PROFIT DU BAILLEUR

Le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine. Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

15.2 - REGULARISATION DE LA CESSION

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré, en ce compris toutes ses annexes (recherche amiante, termites, diagnostic de performance énergétique etc...), devra être signifié au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de sa signature conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En outre, Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

A cet effet, le cédant s'engage à communiquer au Bailleur toute modification dans sa situation (changement d'adresse, ouverture d'une procédure collective etc.) par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut les mentions déclarées à la signature du présent Bail seront considérées comme étant demeurées inchangées et le cédant restera par conséquent solidaire du cessionnaire. En tout état de cause, et même à défaut d'information, le cédant restera solidaire.

Les trois alinéas ci-dessus devront être reproduits intégralement dans l'acte de cession.

Par exception, la solidarité avec tout cessionnaire notoirement solvable, prévue aux présentes ne s'appliquera pas à Messieurs Benjamin TEINDAS et Karim ZAKY, ni à la société qu'ils se substitueraient en vue de la réitération des présentes.

L'acte de cession sera établi en la forme authentique, ou par acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

ARTICLE 16 - OCCUPATION PERSONNELLE - DOMICILIATION - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE

Le Preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

La location-gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

Il est rappelé que les locaux loués forment un tout indivisible tant matériellement que dans la commune intention des Parties et, en conséquence, que le sous-locataire n'aura aucun droit ni au maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

En cas d'autorisation par le Bailleur de sous-location, celle-ci ne pourra porter que sur une partie des locaux et/ou par un contrat d'une durée inférieure à la durée du contrat de bail et il sera rappelé cette clause dans le contrat de sous location précisant qu'ainsi les lieux formant au demeurant un tout indivisible et indissociable, lors du renouvellement du bail, le sous locataire ne bénéficiera d'aucun droit vis-à-vis du locataire principal.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'en aviser l'administration fiscale.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 3 ci-avant.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un commissaire de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.



Si des travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au Juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieux et place du Preneur, et/ou lui en imputer le coût.

ARTICLE 18 - TOLERANCES

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances d'exploitation de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le Preneur comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin quand bon lui semblera, à tout moment.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce ou de tous textes qui leur seraient substitués.

Il est expressément convenu que la présente clause résolutoire sera mise en œuvre, si bon semble au Bailleur, dans les cas suivants :

- À défaut pour le Preneur de prendre possession des locaux concomitamment à la livraison de ceux-ci par le Vendeur au Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, 8 jours après que le Preneur ait reçu une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, restée infructueuse, d'avoir à prendre possession desdits locaux sans que ce dernier n'ait jugé utile d'y satisfaire.
- à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, à défaut de règlement de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges, impôts et taxes, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de ses annexes, le bail sera, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure avec accusé de réception visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

En tant que de besoin, compétence est attribuée au Juge des Référé du Tribunal Judiciaire de Bordeaux pour constater le manquement, l'acquisition de la présente clause résolutoire et ordonner selon le cas, soit la résolution du bail, soit l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le dépôt de garantie, ainsi que les loyers et charges payés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai cité ci-dessus étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise du Bail.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable envers le Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, outre les charges, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, TVA en sus, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux jusqu'au jour de leur libération effective, sans que cette indemnité crée à son égard un droit quelconque à l'occupation des locaux. Sera considéré comme jour de retard toute journée d'occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clefs après déménagement complet, toute journée commencée étant due intégralement.



ARTICLE 20 - INTERET, PENALITES CONTRACTUELLES DE RETARD, FRAIS

Indépendamment de toute procédure, les sommes dues par le Preneur au titre du bail (loyers, charges, impôts et taxes, pénalités, accessoires, indemnités d'occupation et de toute somme exigible) payées en retard seront productrices d'un intérêt de retard au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de cinq points de base, qui s'appliquera de plein droit, après mise en demeure préalable, à compter de la date de leur exigibilité et jusqu'à la leur date de règlement effectif.

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur de tous les frais de contentieux résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'Avocats, d'Auxiliaires de justice ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

ARTICLE 21 - CESSION DE L'IMMEUBLE

En cas de cession ou de transfert de tout ou partie de la propriété de l'immeuble, le Bail ainsi que tous ses avenants éventuels seront transmis de plein droit au profit du nouveau propriétaire, étant entendu que cette transmission s'étend et comprend tous actes de garantie autonome ou accessoire, notamment toutes garanties à première demande et tous cautionnements qui auraient été consentis au profit du Bailleur.

21.1 - DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR

Lorsque le Bailleur envisage de vendre les locaux loués, le Preneur bénéficie d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- Cession d'un local au conjoint du Bailleur ou un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

ARTICLE 22 - DIAGNOSTICS ET DOSSIERS TECHNIQUES

22.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques et pollutions, datant de moins de six (6) mois à la date de signature des présentes, est annexé au présent Bail, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance. (**Annexe 1**)

En outre, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que, à sa connaissance (ou le cas échéant conformément à la déclaration écrite qui lui a été remise lors de l'acquisition du bien), les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

22.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par application des articles L. 134-1, L. 134-3, L. 134-3-1 et R. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des textes pris pour leur application et notamment du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, il est annexé au présent Bail à titre purement informatif, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance. (**Annexe 2**)

Afin de permettre au Bailleur d'actualiser le diagnostic de performance énergétique, le Preneur s'engage à lui communiquer copie de ses factures d'énergie, à première demande.



22.3 AMIANTE

L'immeuble a été érigé en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997, le Bailleur n'a pas fait établir de Dossier technique Amiante (DTA).

22.4 RISQUES DE POLLUTION

Conformément à l'article 4.125-7 du Code de l'Environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de services), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'engage également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

22.5 DECRET TERTIAIRE

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites, afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de l'article R131-41 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire »), le Bailleur ou le Preneur doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires -OPERAT ».

Chaque partie s'engage mutuellement à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

A cette fin, le Preneur autorise le Bailleur, conformément à l'article R131-41-1 du Code de la construction et de l'habitation, à collecter, à tout moment pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, les données de sa consommation d'énergie auprès des fournisseurs de fluides et des distributeurs, à accéder aux informations et appareils de mesures en cause s'agissant de l'immeuble, et lui confère et délègue les droits d'accès sur la plateforme numérique « OPERAT », et à assurer la transmission des éléments en sa possession sur la plateforme numérique « OPERAT », au plus tard le 30 septembre de chaque année.

Dans l'hypothèse où le Preneur refuserait d'autoriser le Bailleur à collecter les données de sa consommation d'énergie et à les transmettre sur la plateforme OPERAT, il s'engage à effectuer lui-même lesdites transmissions, dans le délai réglementaire applicable, sous son entière responsabilité, sans recours contre le Bailleur, étant précisé qu'il s'engage à le tenir indemne de toutes les conséquences directes ou indirectes, financières et/ou réputationnelles liées à son éventuelle défaillance dans la transmission des données.



En tout état de cause, les Parties s'obligent à collaborer pour déterminer un programme d'actions d'amélioration de performance énergétique, et sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord, le Bailleur pourrait mettre en œuvre les travaux ou installations nécessaires pour respecter et satisfaire à l'évolution de la réglementation applicable, issue du Grenelle de l'Environnement, et de la Loi Elan et/ou du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

Le Preneur supportera alors le coût des travaux dans le cas où les travaux relèvent de l'article 605 du Code Civil, le 606 restant à la charge du Bailleur sauf s'il s'agit de travaux de mise en conformité, auquel cas ils seront répartis selon les dispositions du Bail.

Un IUB sera communiqué au preneur au jour de l'état des lieux d'entrée et après immatriculation de la société du Preneur qui aura transmis au préalable son K-BIS au Bailleur.

ARTICLE 23 – DECLARATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués 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, susceptible d'être soumise à autorisation ou à déclaration.

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 du Bail, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

ARTICLE 24 - REDACTION DES ACTES – FRAIS – HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément conformément au barème en vigueur.

Le PRENEUR s'engage, à la signature des présentes, à titre de frais de dossier et de rédaction d'acte, à verser au BAILLEUR la somme de **1.500,00 (MILLE CINQ CENTS EUROS) HORS TAXES.**

Si pour quelque raison que ce soit le Preneur venait à se désister de son engagement de prendre à bail commercial le local dans les conditions financières précitées, les 1.500,00 € HT seront définitivement acquis au Bailleur à titre de dédommagement.

ARTICLE 25 - LOI APPLICABLE

Les Parties conviennent de soumettre tous litiges nés des présentes ou leurs conséquences, à la loi française. Les juridictions françaises seront seules compétentes.

Le texte du Bail rédigé en langue française fait foi entre les Parties, quelles que soient les autres langues dans lesquelles il aurait été traduit.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : en son siège social
- Le Preneur : en son siège social

D
ZK BJ

ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 28 - INTEGRALITE DU CONTRAT

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

Le Bail est constitué du présent contrat et des différentes annexes lesquelles forment un tout indivisible.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

ARTICLE 29 - ANNEXES

- Annexe 1 - État des Risques et Pollutions
- Annexe 2 - Diagnostic de Performance Énergétique
- Annexe 3 - Plan des locaux loués RDC et sous-sol / Notice descriptive
- Annexe 3bis - Plan de la placette à titre indicatif
- Annexe 4 - État des lieux
- Annexe 4 bis - Etat descriptif des travaux autorisés par le Bailleur / Plan
- Annexe 5 - Inventaire des catégories de charges et impôts taxes et redevances liés au bail
- Annexe 6 : État récapitulatif des travaux et leur coût des trois années précédant la conclusion du présent bail avec leur coût
- Annexe 7 : État prévisionnel des travaux dans les trois années suivant la date d'effet du présent bail avec budget prévisionnel

A DESSAC le 30/10/2014
En deux exemplaires originaux.

Le Preneur

[Signature]

Le Bailleur - [Signature]

[Signature]