

**AVENANT RÉITÉRATIF A LA
PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommée « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED] t.

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE INITIAL » et « SUBSTITUANT »,

[REDACTED]

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE », « SUBSTITUÉ » puis « PRENEUR » dans le projet de bail,

Conjointement dénommées « LES BENEFICIAIRES ».

D'AUTRE PART

Le Promettant et les Bénéficiaires déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Bénéficiaires reconnaissent avoir été informé par le Promettant, [REDACTED] qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire initial s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°4,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 4 : 433,57 m²

Par acte sous-seing privé portant « PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES » signé le 5 Juillet 2025, le Promettant a promis de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial au Bénéficiaire initial les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les conditions suspensives convenues à ladite promesse sont les suivantes littéralement rappelées :

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- *Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).*

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt.

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par le bénéficiaire d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.

2. Par la réception par l'acquéreur des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail infra.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED] et BIG M

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes [REDACTED] pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne [REDACTED]

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

Depuis cette date l'intégralité des conditions suspensives ont été accomplies ou renoncées de sorte qu'il y a lieu par le présent avenant d'en constater la réalisation et la prise d'effet du bail objet de la promesse dont avenant.

Par ailleurs la promesse de bail dont avenant prévoyait la clause SUBSTITUTION ci-après littéralement rapportée :

« SUBSTITUTION »

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se ferait substituer dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Le Bénéficiaire Initial a fait part au Promettant de sa volonté de se faire substituer à l'acte final par la société [REDACTED] dont elle est Président et associé unique, conformément aux dispositions de cet article.

Il y a donc lieu de constater cette substitution.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 - REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

1.1 Réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un financement

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, a été mise à la charge du Bénéficiaire :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

Les parties constatent que la condition suspensive d'obtention d'un financement a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Il est précisé que nonobstant la date de réalisation de cette condition postérieure au délai initialement convenu, le promettant et le bénéficiaire déclarent et conviennent expressément que la condition sera réputée comme réalisée.

1.2 Réalisation de la condition suspensive de livraison des locaux

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante a été mise à la charge du Promettant :

- *« Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).*

Les parties constatent que cette condition suspensive a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Les procès-verbaux de livraison et de remise des clefs sont annexés au présent avenant.

ARTICLE 2 - RENONCIATION AU BENEFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est rappelé que l'accomplissement des conditions suspensives suivantes et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, ont été mise à la charge du Bénéficiaire :

- ii. *Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail*
- iii. *Signature des contrats de franchises avec les enseignes FAT BURGER et BIG M*

Le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la condition suspensive d'obtention des administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail ainsi qu'à la condition de signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED].

Le Promettant déclare accepter la renonciation du bénéficiaire à ces conditions suspensives. Il déclare autoriser le Bénéficiaire de la promesse à signer un contrat de franchise portant sur toute enseigne du groupe [REDACTED].

ARTICLE 3 - SUBSTITUTION

Il est expressément prévu que la société [REDACTED] sera substituée à la société [REDACTED] dans l'exécution de la promesse de bail dont avenant.

Il est expressément rappelé qu'en cas de dédit ou absence du substitué au jour de la réitération, substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à la promesse dont avenant.

Il est également rappelé et expressément convenu que le substituant restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution

des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET DU BAIL

Les parties conviennent que l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse dont avenant ont été réalisées ou renoncées de sorte qu'il convient de constater la prise d'effet du bail promis.

Le bail prendra effet le 3 novembre 2025 pour une durée de 10 ans arrivant à échéance le 2 novembre 2035.

ARTICLE 5 - SORT DES AUTRES CLAUSES DE LA PROMESSE

Toutes les autres clauses de la promesse dont avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 6 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent acte seront à la charge du preneur pour le compte de la [REDACTED] sise 37 rue de Montesquieu 33500 LIBOURNE, à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE PROMETTANT

LES BENEFICIAIRES

DocuSigned by:
[REDACTED]
24699A9D391140B...
signé le 03/11/2025

SASU ABREST
Signé par :
[REDACTED]
[REDACTED]
signé le 03/11/2025

SASU BDXMER
Signé par :
[REDACTED]
[REDACTED]
signé le 03/11/2025

Approuvant :

..... mots rayés nuls

..... lignes rayées nulles

**AVENANT RÉITÉRATIF A LA
PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE INITIAL » et « SUBSTITUANT »,

[REDACTED]

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE », « SUBSTITUÉ » puis « PRENEUR » dans le projet de bail,

Conjointement dénommées « LES BENEFICIAIRES ».

D'AUTRE PART

AA AET

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le Promettant, la [REDACTED] qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], le 25 mai 2023, le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°5,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 5 : 297,48 m²

Par acte sous-seing privé portant « PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES » signé le 5 Juillet 2025, le Promettant a promis de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial au Bénéficiaire les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les conditions suspensives convenues à ladite promesse sont les suivantes littéralement rappelées :

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- *Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une*

utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt.

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par le bénéficiaire d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.

2. Par la réception par l'acquéreur des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail infra.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

Depuis cette date l'intégralité des conditions suspensives ont été accomplies ou renoncées de sorte qu'il y a lieu par le présent avenant d'en constater la réalisation et la prise d'effet du bail objet de la promesse dont avenant.

Par ailleurs la promesse de bail dont avenant prévoyait la clause SUBSTITUTION ci-après littéralement rapportée :

« SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se ferait substituer dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Le Bénéficiaire Initial a fait part au Promettant de sa volonté de se faire substituer à l'acte final par la [REDACTED], dont elle est Président et associé unique, conformément aux dispositions de cet article.

Il y a donc lieu de constater cette substitution.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 - REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

1.1 Réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un financement

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, a été mise à la charge du Bénéficiaire :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

Les parties constatent que la condition suspensive d'obtention d'un financement a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Il est précisé que nonobstant la date de réalisation de cette condition postérieure au délai initialement convenu, le promettant et le bénéficiaire déclarent et conviennent expressément que la condition sera réputée comme réalisée.

1.2 Réalisation de la condition suspensive de livraison des locaux

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante a été mise à la charge du Promettant :

- *« Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).*

Les parties constatent que cette condition suspensive a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Les procès-verbaux de livraison et de remise des clefs sont annexés au présent avenant.

ARTICLE 2 - RENONCIATION AU BENEFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est rappelé que l'accomplissement des conditions suspensives suivantes et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, ont été mise à la charge du Bénéficiaire :

- ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail
- iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED] et
[REDACTED]

Le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la condition suspensive d'obtention des administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail ainsi qu'à la condition de signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED]
[REDACTED]

Le Promettant déclare accepter la renonciation du bénéficiaire à ces conditions suspensives. Il déclare autoriser le Bénéficiaire de la promesse à signer un contrat de franchise portant sur toute enseigne du groupe [REDACTED]

ARTICLE 3 - SUBSTITUTION

Il est expressément prévu que la [REDACTED] sera substituée à la [REDACTED] dans l'exécution de la promesse de bail dont avenant.

Il est expressément rappelé qu'en cas de dédit ou absence du substitué au jour de la réitération, substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à la promesse dont avenant.

Il est également rappelé et expressément convenu que le substituant restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET DU BAIL

Les parties conviennent que l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse dont avenant ont été réalisées ou renoncées de sorte qu'il convient de constater la prise d'effet du bail promis.

Le bail prendra effet le 3 novembre 2025 pour une durée de 10 ans arrivant à échéance le 2 novembre 2035.

ARTICLE 5 - SORT DES AUTRES CLAUSES DE LA PROMESSE

Toutes les autres clauses de la promesse dont avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 6 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent acte seront à la charge du preneur pour le compte de la [REDACTED], à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE PROMETTANT

LES BENEFICIAIRES

DocuSigned by:

SASU ABREST

SASU BDXMER

[Redacted signature]

Signé par :

Signé par :

[Redacted signature]

24055A9D591140B...
signé le 03/11/2025

000000B1200701 ...
signé le 03/11/2025

000000B1200701 ...
signé le 03/11/2025

Approuvant :

..... mots rayés nuls

..... lignes rayées nulles

**AVENANT RÉITÉRATIF A LA
PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommée « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE INITIAL » et « SUBSTITUANT »,

[REDACTED]

Ci-après dénommée « BENEFICIAIRE », « SUBSTITUÉ » puis « PRENEUR » dans le projet de bail,

Conjointement dénommées « LES BENEFICIAIRES ».

D'AUTRE PART

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le Promettant, [REDACTED], qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], le 25 mai 2023, le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°6,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 6 : 328,37 m²

Par acte sous-seing privé portant « PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES » signé le 5 Juillet 2025, le Promettant a promis de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial au Bénéficiaire les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les conditions suspensives convenues à ladite promesse sont les suivantes littéralement rappelées :

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- *Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).*

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt.

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par le bénéficiaire d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.

2. Par la réception par l'acquéreur des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail infra.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

Depuis cette date l'intégralité des conditions suspensives ont été accomplies ou renoncées de sorte qu'il y a lieu par le présent avenant d'en constater la réalisation et la prise d'effet du bail objet de la promesse dont avenant.

Par ailleurs la promesse de bail dont avenant prévoyait la clause SUBSTITUTION ci-après littéralement rapportée :

« SUBSTITUTION »

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se ferait substituer dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Le Bénéficiaire Initial a fait part au Promettant de sa volonté de se faire substituer à l'acte final par la [REDACTED], dont elle est Président et associé unique, conformément aux dispositions de cet article.

Il y a donc lieu de constater cette substitution.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 - REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

1.1 Réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un financement

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, a été mise à la charge du Bénéficiaire :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

Les parties constatent que la condition suspensive d'obtention d'un financement a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Il est précisé que nonobstant la date de réalisation de cette condition postérieure au délai initialement convenu, le promettant et le bénéficiaire déclarent et conviennent expressément que la condition sera réputée comme réalisée.

1.2 Réalisation de la condition suspensive de livraison des locaux

Il est rappelé que l'accomplissement de la condition suspensive suivante a été mise à la charge du Promettant :

- *« Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).*

Les parties constatent que cette condition suspensive a été réalisée de sorte qu'il convient d'en constater l'accomplissement.

Les procès-verbaux de livraison et de remise des clefs sont annexés au présent avenant.

ARTICLE 2 - RENONCIATION AU BENEFICE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Il est rappelé que l'accomplissement des conditions suspensives suivantes et plus amplement rappelée en préambule du présent acte, ont été mise à la charge du Bénéficiaire :

- ii. Obtention des autorisation administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail
- iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes FAT BURGER et BIG M

Le Bénéficiaire renonce expressément au bénéfice de la condition suspensive d'obtention des administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail ainsi qu'à la condition de signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED]

Le Promettant déclare accepter la renonciation du bénéficiaire à ces conditions suspensives. Il déclare autoriser le Bénéficiaire de la promesse à signer un contrat de franchise portant sur toute enseigne du [REDACTED]

ARTICLE 3 - SUBSTITUTION

Il est expressément prévu que la [REDACTED] sera substituée à la [REDACTED] dans l'exécution de la promesse de bail dont avenant.

Il est expressément rappelé qu'en cas de dédit ou absence du substitué au jour de la réitération, substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à la promesse dont avenant.

Il est également rappelé et expressément convenu que le substituant restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution

des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 4 - PRISE D'EFFET DU BAIL

Les parties conviennent que l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse dont avenant ont été réalisées ou renoncées de sorte qu'il convient de constater la prise d'effet du bail promis.

Le bail prendra effet le 3 novembre 2025 pour une durée de 10 ans arrivant à échéance le 2 novembre 2035.

ARTICLE 5 - SORT DES AUTRES CLAUSES DE LA PROMESSE

Toutes les autres clauses de la promesse dont avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 6 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent acte seront à la charge du preneur pour le compte de la [REDACTED], à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE PROMETTANT

LES BENEFICIAIRES

SASU ABREST

SASU BDXMER

DocuSigned by:

Signé par :

Signé par :

Signé le 03/11/2025

Signé le 03/11/2025

Signé le 03/11/2025

Approuvant :

..... mots rayés nuls

..... lignes rayées nulles

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « BENEFICIAIRE » puis « PRENEUR » dans le projet de bail

D'AUTRE PART

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le Promettant, la [REDACTED], qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], Notaire à BORDEAUX, le 25 mai 2023, le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant.

Le Promettant promet de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code du commerce, au Bénéficiaire qui accepte, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les parties conviendront de soumettre conventionnellement leur relation au statut des baux commerciaux.

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.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIIT :

Le Promettant promet de donner, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, un local commercial dont les caractéristiques sont décrites ci-après selon les clauses et modalités du contrat de bail objet des présentes que les parties acceptent d'ores et déjà de façon irrévocable.

Le local sera livré au Bénéficiaire, notamment, dans les conditions définies ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes stipulées au seul bénéfice du Preneur.

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt :

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par le bénéficiaire d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.
2. Par la réception par l'acquéreur des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail *infra*.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED]

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes [REDACTED] pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne [REDACTED]

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

3. Notification de réalisation de la Condition Suspensive (ou de sa renonciation) :

Cette Condition Suspensive est stipulée au bénéfice exclusif du Preneur qui seul pourra y renoncer.

Le Bailleur ou le Preneur, selon le bénéficiaire de la Condition Suspensive, s'engage à informer l'autre partie de l'état d'avancement de réalisation des ou de la renonciation à chacune des Conditions Suspensives.

Au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de la réalisation de Chaque Condition Suspensive, le Bailleur ou le Preneur adressera à l'autre Partie une notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, l'avisant de la réalisation de ladite Condition Suspensive.

4. Délai de réalisation de la Condition Suspensive :

A défaut de réalisation de l'une quelconque des Conditions Suspensives dans les délais ci-dessus convenus, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de discuter, de bonne foi, d'une prorogation du délai de la (des) Condition(s) Suspensive(s), laquelle devra être matérialisée par un avenant signé par les deux Parties.

A défaut d'accord entre les Parties, la promesse sera caduque, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation expresse et écrite du Preneur au bénéfice de la(les) Condition(s) Suspensive(s) non réalisée(s).

5. Réitération :

En cas de réalisation des conditions suspensives sus énoncées dans les délais arrêtés, les parties conviennent alors de procéder à la signature de l'acte réitératif dès la livraison des locaux loués selon l'état de livraison défini dans l'annexe 9. Dès la réalisation des conditions suspensives, le promettant adressera un courrier recommandé avec accusé de réception en vue de la mise à disposition du local et de la signature du bail réitératif.

Il est rappelé que le Preneur signe concomitamment trois promesses distinctes portant sur les lots 4, 5 et 6 de l'immeuble siège des locaux loués.

Il est expressément convenu que ces trois promesses sont indivisibles à l'égard du Preneur de sorte que pour le cas où l'une des promesses ne serait pas réitérée pour quelque raison, le Bailleur pourra de plein droit refuser de procéder à la réitération des autres promesses nonobstant la réalisation des conditions suspensives.

DEDIT

Il a été convenu :

- Qu'en cas de dédit exprès et ce sous quelque forme que ce soit de la part du Bénéficiaire avant ou après la réalisation des conditions ci-dessus énoncées dans les délais contractuels, les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

- Que dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne se présenterait pas à la date prévue pour la signature du bail et la remise du local et ce ensuite d'une première convocation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant notifiera au Bénéficiaire une deuxième convocation par exploit d'huissier dans un délai de 8 jours.

Si le Bénéficiaire ne se présente pas non plus à cette deuxième convocation, le Promettant établira, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Bénéficiaire, un procès-verbal de carence par exploit d'huissier.

Les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se faisait substituerait dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Afin de garantir la bonne exécution de la présente promesse, le Preneur versera sur le compte bancaire du Promettant dont le RIB est annexé à la présente, au jour de la signature de ladite promesse, une somme de 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS).

Cette somme sera encaissée par le Promettant à la signature de la promesse et lui demeurera définitivement acquise même dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas levées et que la présente promesse deviendrait caduque, en compensation du préjudice subi.

Lors de la réitération de la promesse, cette somme s'imputera sur le dépôt de garantie prévue à l'article 7.5 du bail projeté et sur les premières échéances de loyer et de charges.

En cas de dédit du Bénéficiaire, celui-ci d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

CONDITIONS DU BAIL PROJETE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :	7
ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :	8
ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :	9
ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :	9
ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :	11
ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR	11
ARTICLE 7 - LOYER :	12
7.1 Montant et exigibilité	12
7.2 Régime fiscal	13
7.3 Indexation du Loyer :	13
7.4 Dépôt de Garantie	14
7.5 Loyer de renouvellement :	14
ARTICLE 8 - CHARGES :	15
8.1 Définition :	15
8.2 Charges privatives :	15
8.3 Charges communes :	15
8.4 Impôts et taxes :	19
8.5 Paiement :	19
8.6 Etat récapitulatif annuel :	19
ARTICLE 9 - CONDITIONS :	20
9.1 Etat des lieux loués :	20
9.2 Entretien et réparation des Locaux	21
9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements	22
9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes	23
9.5 Contrats d'entretien et de maintenance	24
9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge	24
9.7 Travaux – Réparations – Embellissements	24
9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux	29
9.9 Visite et surveillance des locaux :	31
9.10 Obligations d'immatriculation :	32
9.11 Charges planchers :	32
9.12 Enseignes - Façade :	32
9.13 Assurances :	32
9.14 Responsabilité - Recours :	34
9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :	34
9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :	35
ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF	36
ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX	36
ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR	37
ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS	38
ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION	38
ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE	39
ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE	39
ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR	39
ARTICLE 18 - DEPOLLUTION	40
ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE	40
ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES	41
ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :	41

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°4,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 4 : 433,57 m²

Le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 10), que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus.

Lesdits Locaux étant livrés bruts de béton, fluides en attente, vitrines posées, gaines à poser par le Preneur à l'exception de la gaine de d'extraction qui sera posée et réglée par le Bailleur.

Il est précisé pour la parfaite information du Preneur que le local comptera trois gaines d'extraction, dont deux gaines d'un diamètre qui ne sera pas inférieur à 400 mm, et une gaine de forme rectangulaire.

Ci-après désigné comme les « Locaux Loués » ;

Tels que ces Locaux Loués, qui constituent un tout indivisible, se composent et se comportent, à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée et reconnaît que le Bailleur satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Il est précisé, entre autres, que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan annexé au présent bail et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties reconnaissant que la superficie des Locaux Loués n'a pas été une condition déterminante de leur consentement, et se référant à la consistance des Locaux Loués dont ils ont connaissance.

Il est par ailleurs prévu que le preneur aura le simple usage des parties communes lesquelles ne font pas partie des locaux loués, de sorte que le bailleur est déchargé de toute garantie.

ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :

Les locaux loués feront l'objet d'un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession du preneur, à frais partagés.

Au vu du caractère neuf des Locaux Loués lors de la date de prise d'effet du Bail, les Parties conviennent que l'état des lieux lors de l'entrée en jouissance du Preneur résultera du Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués, complété le cas échéant par le procès-verbal de levée des réserves, établis contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi, à l'amiable ou par huissier de justice à frais partagés, aux choix du Bailleur, lors de la restitution des lieux loués par le Preneur.

A l'occasion de la prise d'effet d'une cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement, à leurs frais exclusifs, à réaliser un état des lieux à l'amiable ou par huissier, contradictoirement entre eux, en invitant le bailleur à y concourir.

Un exemplaire en original de cet état des lieux sera remis gratuitement au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours de son établissement.

ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Le présent bail est conclu pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la réitération des présentes qui correspond à la Date de Prise D'effet du Bail.

Toutefois, le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale de telle sorte qu'il ne pourra donner congé qu'à l'expiration de la deuxième période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le présent bail prendra effet au jour de la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués, sous réserve de la levée des conditions suspensives, et au plus tard le 1^{er} mars 2026.

L'acte réitératif constitué du procès-verbal de Livraison des Locaux Loués signé par le Bailleur et le Preneur indiquera, pour la parfaite information des Parties :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- les réserves signalés par le Preneur (lesquelles ne devront pas empêcher la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués) ;
- l'indice ILC de référence servant de base pour la première indexation du Loyer.

(l' « Acte Réitératif »)

Il est rappelé que le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son échéance comme il est prévu aux dispositions d'ordre public des articles 145-8 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :

Par dérogation à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties conviennent que les Locaux Loués seront considérés comme achevés lorsque le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

A la date de l'Achèvement, les Locaux Loués devront également être en très bon état de propreté, de fonctionnement des installations [de chauffage/climatisation, des ascenseurs, des installations de ventilation et de désenfumage, du système de sécurité incendie et des autres équipements des Locaux Loués (incluant remise des notices techniques), ces derniers étant livrés neufs] et raccordés aux réseaux publics (égouts, eau et électricité) et voies de dessertes extérieures, afin de permettre l'accessibilité normale et adéquate du Preneur. Les espaces verts devront être conformes au Cahier des Charges des Travaux de Construction sous réserve

des contraintes techniques, météorologiques, et de saisonnalité afférentes aux plantes et espèces choisies.

Dès la constatation par les Parties de l'Achèvement des Locaux Loués conformément aux présentes, les Locaux Loués seront délivrés au Preneur (la « Livraison ») qui s'engage à en prendre possession. La Livraison et la prise de possession des Locaux Loués seront alors constatées dans un procès-verbal signé par les Parties (le « Procès-Verbal de Livraison »).

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux de construction de l'Immeuble, conformément à l'annexe 9, au plus tard le 30 septembre 2025 (l'« Achèvement »), étant précisé que la constatation de l'Achèvement ne pourra intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'au moins un (1) mois suivant la réception des travaux de construction de l'Immeuble par le Bailleur, en qualité de maître d'ouvrage, auprès de l'entreprises en charge de la construction (promoteur).

Le Bailleur notifiera au Preneur une copie de l'attestation établie par le maître d'œuvre et invitera le Preneur, au moins quinze (15) Jours Ouvrés à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, à se présenter dans les Locaux Loués, aux jour et heure fixés dans la notification, afin de constater la réalité de leur Achèvement par la signature du Procès-Verbal de Livraison.

Lors des opérations de constatation de l'Achèvement et de Livraison des Locaux Loués, le Preneur pourra se faire accompagner de toute personne ou société qu'il jugerait bon de s'adjoindre.

La constatation de l'Achèvement et de la Livraison des Locaux Loués emportera reconnaissance de la conformité des Locaux Loués aux stipulations contractuelles et la renonciation aux droits et actions du Preneur envers le Bailleur à ce titre.

En cas de contestation sur l'Achèvement des Locaux Loués ou de carence de l'une des Parties, Bailleur et Preneur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord, ou, à défaut d'un tel accord, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en référé à la requête de la plus diligente des parties (l'« Expert »).

Les frais d'expertise seront à la charge de celles des deux Parties dont l'avis aura été contredit par l'expert, étant ici précisé que, dans l'attente de l'avis de l'expert, la consignation des sommes à valoir sur les honoraires de ce dernier sera effectuée par moitié entre les Parties.

1/ Si l'Expert conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens des critères ci-dessus définis, le Bail prendra effet à compter de la date fixée dans la convocation susvisée et le procès-verbal dressé à cette date tiendra lieu de Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués entre les Parties.

2/ Si l'Expert conclut dans son rapport que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis, il devra indiquer quels sont les travaux indispensables pour que les Locaux Loués soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Une fois les travaux prescrits achevés, le Bailleur invitera avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés le Preneur à procéder à une nouvelle visite, en présence de l'Expert, afin de constater l'Achèvement. Lors de cette nouvelle visite, il sera établi un second procès-verbal contradictoire contre signé par l'expert constatant l'Achèvement des Locaux Loués, et qui constituera le Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le Preneur utilisera les Locaux Loués à usage exclusif de « *Restauration* ».

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L145-55 du Code de commerce.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet. À ce titre, le Bailleur s'engage d'ores et déjà, si besoin est, à donner mandat au Preneur pour l'obtention desdites autorisations et/ou déclarations.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de(s) activité(s) visée(s) ci-dessus, qu'il est en mesure de les exercer dans les Locaux Loués et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure le bail.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une (ou des) destination(s) similaire(s).

ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur souhaite faire réaliser à ses frais les travaux qu'il estime nécessaires à son installation.

La liste de ces travaux sera arrêtée par avenant au présent acte qui devra intervenir au plus tard avant la prise d'effet du bail.

Par cet avenant, le Bailleur autorisera expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux d'aménagement nécessaires à son activité, conformément au descriptif de travaux et plan d'aménagement qui y seront annexés (ci-après les « **Travaux d'Aménagement Initiaux** »).

Le Bailleur donne son accord aux conditions suivantes :

- Ces travaux seront effectués sous la responsabilité du Preneur et selon les descriptifs et plans joints en annexe 9 de l'avenant susvisé,
- Le Bailleur ou son mandataire auront à tout moment la possibilité d'accéder au chantier avec l'autorisation du Preneur et de participer aux réunions de chantier auxquelles ils seront convoqués,
- Seuls les travaux autorisés devront être accomplis à l'exclusion de tout autre.
- Le Preneur pourra réaliser les travaux qu'il estime nécessaires à son installation, avant sa prise de possession des locaux et l'entrée en vigueur du bail si les conditions suspensives sont réalisées, dont il assumera seul les conséquences sans recours contre le Bailleur pour le cas où le Bail n'entrerait pas en vigueur au 1^{er} mars ou si la présente promesse devenait caduque, le Preneur renonçant à réclamer quelconques sommes à ce titre au Bailleur.

Postérieurement à la livraison des locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de l'obtention de toutes autorisations administratives et d'urbanisme, le cas échéant nécessaire, lesquelles seront transmises en copie au bailleur à première demande.

Si celle-ci est nécessaire le Preneur s'engage à souscrire une assurance dommage ouvrage pour la réalisation des travaux décrits en annexe 9.

Conformément aux dispositions de l'article 13 « *Transformations Changements Embellissements* », l'ensemble des travaux visés dans l'annexe 9, qu'il s'agisse d'aménagement, d'installation, de démolition, de percement, de communication, ou de construction, seront incorporés de plein droit à l'immeuble au fur et à mesure de leur réalisation.

Ils deviendront immédiatement la propriété du Bailleur sans indemnité par l'effet de l'accession immédiate à la propriété au fur et à mesure de leur réalisation.

Le Bailleur pourra exiger la remise en état du local tel qu'établi par l'état des lieux d'entrée.

Il est rappelé que cette dérogation aux droits du Bailleur est limitée aux seuls travaux listés en annexe 9 et plans d'aménagement

ARTICLE 7 - LOYER :

7.1 Montant et exigibilité

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **86.800,00 € (QUATRE VINGT SIX MILLE HUIT CENT EUROS)** hors charges et hors TVA, soit un loyer mensuel arrondi à 7.234 € (SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE QUATRE EUROS) HT et HC.

Le Loyer sera payable mensuellement d'avance par prélèvement sur le compte bancaire du Preneur, au plus tôt le premier jour de chaque mois.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un mois, le Loyer correspondant à la fraction de mois en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour la parfaite information du Preneur, les coordonnées bancaires du Bailleur sont annexées aux présentes (Annexe 11).

À titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil et excluent -à défaut d'accord amiable - toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant du loyer.

7.2 Régime fiscal

Le loyer et toutes les sommes que le preneur supportera en tant qu'accessoires au bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyer et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce nonobstant le fait que le Preneur soit, ou non, redevable de la TVA.

Si, pour une raison quelconque, le bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la « contribution annuelle sur les revenus locatifs » (CRL) ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

7.3 Indexation du Loyer :

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice paru au jour de la réitération des présentes, et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison d'une année deviendra l'indice de base de l'année suivante, et le nouvel indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail, de sorte que les indices successifs, tant de base que de comparaison, soient toujours séparés les uns des autres par une période de variation d'un an.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Si l'indice pris pour référence venait à disparaître ou cessait d'être régulièrement publié, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la Partie la plus diligente.

Toutes les quittances adressées par le Bailleur alors que l'une ou l'autre des Parties aurait oublié de faire jouer l'indexation ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de

l'indexation. La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le Bailleur si le loyer a augmenté.

7.4 Dépôt de Garantie

Le Preneur versera, dès la date de réalisation des conditions suspensives, la somme de 14.467 € (quatorze mille quatre cent soixante-sept euros) HT correspondant à 2 (deux) termes de loyer à titre de dépôt de garantie pour le paiement du loyer et des charges ainsi que pour l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes.

Ce dépôt de garantie sera remboursable à la cessation du bail, deux (2) mois après remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au titre de l'exécution du présent bail.

En cas de défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis au Bailleur par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

7.5 Loyer de renouvellement :

Cette condition est déterminante de la volonté des parties et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

Les parties conviennent - par dérogation expresse aux modalités de l'article L145-34 dernier alinéa du Code du Commerce - par la présente clause essentielle de leur consentement que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

i. Détermination de la Valeur Locative

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1^{er} du Code de Commerce comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail lors de chaque renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes, à savoir soit (i) le dernier loyer indexé, réglé par le Preneur à la date d'effet du renouvellement, soit (ii) la valeur locative telle que définie par les dispositions de l'article L.145-33 du Code de Commerce, sans autres conditions.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

ii. Procédure de fixation du loyer de renouvellement

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des loyers commerciaux du

Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué. Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin, les parties conviennent – par dérogation expresse aux modalités de l'article L 145-34 dernier alinéa du Code du Commerce – par la présente clause essentielle de leur consentement - que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

ARTICLE 8 - CHARGES :

8.1 Définition :

Dans les limites des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges, prestations, taxes, réparations (y compris en cas de vétusté) afférents aux locaux loués et à l'immeuble, tels que définis ci-après.

Cette prise en charge se fera par règlement direct des charges par le preneur et/ou, le cas échéant, par remboursement au bailleur sur premier appel de sa part.

Il est précisé que le preneur supportera la quote-part des charges au prorata des surfaces locatives (surfaces privatives augmentées d'un prorata des surfaces des parties communes).

Sont considérées comme parties communes, outre les locaux ou espaces non affectés privativement à un occupant, l'ensemble des locaux abritant des services à usage commun ou des équipements collectifs. Les parties de l'immeuble dont la jouissance a été reconnue au Preneur par le présent contrat de bail sont réputées parties privatives.

A raison de leur répartition, on distingue les charges privatives et les charges communes.

8.2 Charges privatives :

Le preneur paiera sa consommation d'électricité, de chauffage, de gaz et d'eau suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et toutes autres fournitures ou prestations individuelles.

Le Preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de tout fluide et ce, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail imposées par l'activité du preneur sera pris en charge par le preneur.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du preneur et/ou dont le preneur serait responsable pour manquement à l'une des clauses du bail, sera supporté exclusivement par le Preneur qui devra rembourser sans délai le bailleur de leur montant.

8.3 Charges communes :

Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des stipulations ci-dessous, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'immeuble, le cas échéant aux parties communes ou aux équipements communs, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont les suivantes, à l'exclusion de tous autres impôts, taxes ou redevances dont le Bailleur est le redevable légal et qui ne pourraient être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce :

- fonctionnement de l'Immeuble ;
- entretien et travaux de l'Immeuble ;
- élimination déchets ;
- état et collectivités.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé que les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et qui seront remboursées par le preneur au bailleur comprendront :

Fonctionnement de l'immeuble	Copropriété	Si l'Immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux LOCAUX LOUES et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	Assurances	Les primes d'assurances supportées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués en ce inclus toutes surprimes éventuellement générées par l'activité du Preneur.
	Gestion	Les honoraires de gestion locative, à l'exception des honoraires particuliers du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble. Les honoraires de gestion technique des Locaux Loués et/ ou de l'Immeuble, à l'exception des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, des ravalements de façades, des travaux de mise aux normes des parties communes et d'embellissement, ainsi que les travaux liés à l'environnement/performance énergétique (ainsi que les frais liés à l'ascenseur si applicable).
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'Immeuble affecté au

		fonctionnement des seules parties communes de l'Immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, dans la limite susvisée.
Entretien travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur des parties communes de l'Immeuble, portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement partiel de mise aux normes des parties communes ou à usage commun, et de tous équipements et installations communes tels qu'installations de levage, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., et à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.
	Embellissement	Les travaux d'embellissement, liés ou non à une mise en conformité ou à la vétusté dont le montant est supérieur au coût du remplacement à l'identique.
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation des parties communes portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérification réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes des parties communes ou à usage commun et de tous éléments d'équipements des parties communes de l'Immeuble utilisées par le preneur et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc.) à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives.
	Equipements	Les frais de maintenance, de remplacement, en ceux compris ceux liés à la vétusté, ou de mise aux normes des équipements de l'Immeuble, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'Immeuble ou des LOCAUX LOUES, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des LOCAUX LOUES ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés et ce, dans les meilleurs délais.

La prise en charge de ces charges (privatives et communes) par le Preneur se fera par règlement direct des charges par ce dernier et/ou, le cas échéant, par remboursement au Bailleur sur premier appel de sa part. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuellement versée par le Preneur avec chaque terme de loyer au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. A ce titre, le Bailleur devra adresser chaque année un décompte faisant ressortir la quote-part du Preneur afin de faciliter l'apurement des comptes. Le budget provisionnel de charges et le montant de la provision pour charges, impôts, taxes et redevances pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur.

La provision sera majorée de la T.V.A. en vigueur. Le solde éventuel sera réglé dans les trente (30) jours calendaires suivant la communication au Preneur de l'arrêté des comptes annuels, ou imputation sur la provision du prochain trimestre de l'année suivante.

En règle générale, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques dues en raison d'un fait imputable au Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédures et honoraires y afférent.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le bailleur et le preneur est annexé (annexe 1).

8.4 Impôts et taxes :

Le preneur devra en outre rembourser au bailleur au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs ou la TVA ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- et plus généralement, tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur les supportera selon les conditions précitées sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite et sauf si elles sont légalement à la charge du Bailleur.

8.5 Paiement :

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le preneur en sus de chaque terme de loyer selon une provision mensuelle s'élevant à 434€ (quatre cent trente-quatre euros) hors TVA avec régularisation annuelle.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de l'évolution des charges, dépenses, prestations, impôts et taxes réels.

Le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière sur justification des services fiscaux.

Le preneur s'oblige à rembourser la taxe foncière en une seule fois.

8.6 Etat récapitulatif annuel :

Conformément aux articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code du Commerce, lesdits charges – impôts – taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et

régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le bailleur au preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi, ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 9 - CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

9.1 Etat des lieux loués :

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, il est annexé au présent bail :

- l'état récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois années précédentes par le bailleur (annexe 2) ;
- l'état et le budget prévisionnels des travaux envisagés par le bailleur dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail (annexe 3) ;

Ces documents informatifs actualisés seront communiqués par le bailleur au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En conséquence de quoi, le preneur prendra les LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance , ni pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des LOCAUX LOUES à l'activité envisagée, par la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble que ce soit au moment de l'entrée dans les LOCAUX LOUES que pendant tout le cours du bail et plus généralement de son occupation.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les LOCAUX LOUES en conformité avec la réglementation existante notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité , en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le locataire sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les LOCAUX LOUES ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Le preneur exonère le bailleur, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

9.2 Entretien et réparation des Locaux

Le Preneur entretiendra les lieux loués en parfait état, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, en effectuant, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le Preneur effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avéreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause à l'exception de la vétusté, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du Bailleur relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des Locaux Loués.

Le Preneur entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et n'exercera aucun recours contre le Bailleur en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture la façade du magasin.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (sauf vétusté), toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le Preneur devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que besoin sera, et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B. Il devra en justifier chaque année auprès du Bailleur.

Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Cette installation ne devra en tout état de cause créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie, etc.) ; auxquels cas le Preneur s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle. Le Preneur aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement, le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entraîner des dégradations de l'immeuble.

Le Preneur sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du Bailleur, tous travaux intéressant les locaux loués qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, sauf s'il s'agit de mise aux normes, de mise en conformité, et de protection de l'environnement, et notamment les travaux d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de leur handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire, etc.) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le Preneur s'oblige à prévenir le Bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le Bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Il devra plus généralement prévenir le Bailleur de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1122 du Code civil, les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leur consentement réciproque, que le Preneur ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer, de sa propre initiative, les réparations ; dans le cas contraire, le Bailleur pourra refuser de régler les factures et/ou de rembourser les frais engagés.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de quinze (15) jours suivant une mise en demeure restée sans effet et les faire réaliser en ses lieux et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les quinze jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Il est expressément convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette

exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes

La sécurité des personnes dans les Locaux est de la responsabilité du Preneur.

Il s'oblige à respecter les normes de sécurité applicables en matière d'utilisation courante des Locaux, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et telles que définies dans la notice de sécurité du Permis de construire/de la Déclaration préalable et, notamment, à ne pas dépasser les effectifs maximums d'occupation autorisés.

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation et, d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier les normes incendie et hygiène en vigueur notamment. Les contrôles et mises en conformité porteront sur l'ensemble des installations et, notamment, sur les installations électriques et de gaz, les chauffages, les monte-charges, les ascenseurs, les extincteurs, et le système de désenfumage s'il y a lieu.

Il devra justifier au Bailleur de cette visite à première demande et, en temps utile, de la réalisation, à ses frais et sous sa responsabilité, des travaux préconisés par l'organisme de contrôle dans le délai imparti par celui-ci. A défaut et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant huit jours, le Bailleur y fera procéder lui-même, les coûts consécutifs étant alors refacturés au Preneur au même titre que les loyers.

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

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation actuelle et à venir relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel.

Il s'oblige à permettre au Bailleur, à son agent, à son représentant ou à son architecte, chaque fois que le Bailleur le jugera utile, d'accéder aux Locaux durant les jours ouvrables, ainsi que les jours fériés, avec un préavis d'au moins 48h sauf urgence, afin de lui permettre notamment de vérifier l'état des Locaux et/ou des installations. Le Bailleur s'engage en pareille hypothèse à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée par lesdites visites. A la demande

du Preneur et si cela est matériellement possible pour le Bailleur ou son représentant, les visites pourront également se dérouler en dehors des horaires d'ouverture des Locaux.

9.5 Contrats d'entretien et de maintenance

Pour garantir le respect de ses obligations telles qu'elles résultent des articles 8 et 9 du Bail notamment, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance tant des Locaux que de leurs éléments d'équipement et en justifiera au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra faire contrôler annuellement et à ses frais le bon fonctionnement et la conformité des éléments d'équipements situés dans les Locaux, au regard notamment des règles de sécurité incendie, de la réglementation droit du travail, de la réglementation ERP, de la réglementation PMR, et autres.

Il fera procéder à ses frais et sans délai aux travaux prescrits dans les rapports de contrôle et devra en justifier au Bailleur dans les trois (3) mois de la réalisation desdits contrôles.

9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du Bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de trente (30) jours suivant une mise en demeure restée sans effets et les faire réaliser en son lieu et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les trente (30) jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.7 Travaux – Réparations – Embellissements

i. Travaux du Preneur

▪ Procédure d'autorisation de travaux

- a) Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucun percement de murs, sols, plafonds, terrasses, toitures, façades, aucune démolition, aucun déplacement ni modification d'équipement technique, aucun aménagement, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur et sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il ne pourra effectuer aucuns travaux susceptibles de changer la destination de l'Immeuble ou de nuire à sa solidité, sa pérennité et ses caractéristiques réglementaires et environnementales.

b) Si le Preneur souhaitait néanmoins réaliser des travaux visés au a) ci-dessus, il devra en faire la demande au Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, auquel devra être joint un dossier de demande d'autorisation comprenant au minimum les documents suivants :

- Un descriptif détaillé des travaux et des équipements prévus,
- Les plans (architectes comme techniques) avant et après travaux, éventuellement, pour la bonne compréhension de la demande, des perspectives et vues avant et après travaux,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau de contrôle voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie avant travaux sans avis défavorable quant à la sécurité des personnes et à la structure de l'Immeuble et ses caractéristiques réglementaires,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau d'étude spécialisé indiquant que les travaux envisagés n'altèrent en rien les niveaux des certifications et labels détenus par l'Immeuble,
- Le cas échéant, un dossier de sécurité sans réserve majeure,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir.

Cette demande d'autorisation de travaux devra être adressée au Bailleur, quand bien même les travaux devant être réalisés par le Preneur lui sont imposés par la réglementation en vigueur ou toute nouvelle réglementation, sur injonction administrative ou non, ou encore par l'obsolescence ou la vétusté de tout ou partie des éléments d'équipements composant les Locaux.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

A réception de ce dossier, le Bailleur pourra soit solliciter des pièces complémentaires, soit donner son accord de principe auxdits travaux, assorti, le cas échéant, de préconisations, soit refuser la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception d'un dossier de demande d'autorisation de travaux complet ou, le cas échéant, de la réception du dernier document complémentaire demandé, pour faire part de sa décision. L'absence de réponse du Bailleur dans ce délai vaudra refus du bailleur.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux du Preneur consisteraient notamment à mettre en place ou à modifier un système de vidéo-surveillance et/ou de contrôles d'accès, il lui appartiendra

d'engager toutes les démarches, de procéder aux déclarations et/ou solliciter les autorisations nécessaires à cette fin auprès de la CNIL notamment et, le cas échéant, de la Préfecture de Police et de se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements aux obligations, d'information notamment, qui en résultent.

Les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur.

Tous les travaux portant sur les installations techniques, notamment électricité (courants forts et faibles), climatisation, ventilation, désenfumage, plomberie, gestion technique du bâtiment et climatisation, ne devront pas entraver le bon fonctionnement de l'Immeuble et de ses installations.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité à raison des dommages matériels ou immatériels à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

c) De manière générale :

- Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et en parfaite conformité avec les normes et prescriptions en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.
- Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.
- Il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent les assurances adaptées à la nature des travaux engagés. Ces couvertures d'assurances devront comporter une option « dommages aux existants ».

Quand une garantie décennale est en cours pour assurer des travaux effectués et réceptionnés par le Bailleur, si les travaux du Preneur le nécessitent, ce dernier sera tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Quand l'Immeuble n'est pas sous garantie décennale, le Preneur est tenu de souscrire les assurances construction nécessitées par ses travaux (Tous Risques Chantier, Dommages Ouvrage) auprès d'une compagnie d'assurance de son choix ayant son siège social en France.

- Le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de l'Immeuble de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur. Il veillera également à laisser libre de tout obstacle l'ensemble des cheminements et des sorties de secours et cela à tout instant.
- Uniquement lorsque ces travaux touchent à la solidité de l'ouvrage, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte ou du gestionnaire du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, de même que les honoraires d'un bureau d'études, bureau de contrôle ou tout autre conseil.

- Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant tant pour les Locaux que pour l'Immeuble, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales. Il en sera de même si les travaux du Preneur entraînent dans le champ de la réglementation thermique sur existants (Arr. du 13 juin 2008 notamment).
- Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans et documents de recollement des ouvrages exécutés, le dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage, ainsi que les autorisations administratives définitives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle, voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie, vierge de toutes réserves et éventuellement l'avis favorable de la commission de sécurité. Il sera remis au Bailleur un exemplaire informatique
- Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances et des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.
- Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemniserà le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, l'autorisation donnée par le Bailleur auxdits travaux ne lui faisant encourir aucune responsabilité à ce titre et ne déchargeant aucunement le Preneur de sa responsabilité.
- Le Preneur devra faire le nécessaire pour limiter les nuisances qui pourront résulter de ses travaux pour les autres locataires dans l'Immeuble et les tiers notamment
- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau, ni matériel susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux ou matériels qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

- D'une façon générale, les travaux réalisés par le Preneur devront respecter la réglementation environnementale

ii. Accession

Tous travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui auraient été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, que le Preneur aura fait dans les Locaux pendant le cours du Bail et, le cas échéant, durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux, appartiendront, en fin de Bail, au Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

iii. Travaux du Bailleur

Le Preneur s'engage à :

- souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparation, remplacement, d'embellissement, rénovation, amélioration (de la performance énergétique ou environnementale notamment), reconstruction, levées de réserves, investigation et autres, ainsi que toutes mesures conservatoires que le Bailleur ou toute personne autorisée par lui jugera utile de réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf si ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'activité du preneur et réduire au maximum les nuisances occasionnées par lesdits travaux sur l'activité du Preneur. Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder à des travaux de réparations dans l'Immeuble il devrait informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier et déterminer, en concertation avec le Preneur, le calendrier et les modalités de réalisation desdits travaux afin de limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s), sauf urgence ou péril.

- supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification que le Bailleur jugerait utile d'apporter à l'Immeuble et, plus généralement, toute modification des parties communes de l'Immeuble, en ce compris, tous travaux d'extension ou de réduction, d'agrandissement, de surélévation, de suppression, de reconstruction, toutes fermetures de certaines parties communes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux.

- en tout état de cause, lesdits travaux ne devraient en aucun cas modifier la substance des Locaux Loués ou de l'Immeuble, et ce en application de l'article 1723 du Code civil.

- laisser traverser les Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, à celle d'autres locaux et/ou à l'Immeuble de façon générale et/ou de leurs équipements et accepter toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, sauf si cela engendre une gêne pour l'activité du Preneur.

- déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration ou autre qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour la recherche et la remédiation de désordres ou l'exécution des travaux susvisés.

- garantir l'accès des Locaux au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien dans les délais stipulés.

iv. Travaux des tiers

Le Preneur s'engage à supporter les travaux qui seraient exécutés sur ou sous la voie publique, sous l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne et/ou une privation de la jouissance des Locaux et ce quelle que soit la durée de ces travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre le maître d'ouvrage concerné (qu'il s'agisse de l'administration, de propriétaires voisins ou d'autre locataires de l'Immeuble) et/ou de l'entrepreneur de ces travaux.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur au titre de ce trouble ou cette privation de jouissance. En particulier, ce dernier ne pourra pas être tenu responsable des désordres de toutes natures (matériels et/ou immatériels) affectant l'Immeuble et/ou les Locaux du fait desdits travaux. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre.

9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin, les Parties s'obligent à collaborer activement afin d'aboutir à la mise en place d'un programme d'actions en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et de réduire sa consommation d'énergie finale au sens de l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'urbanisme tel que modifié par la loi ELAN (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), ou de toute autre loi ou réglementation qui s'y substituerait.

A cette fin, chaque Partie s'engage notamment :

- à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux volumes ainsi qu'au type des déchets produits, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible, et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations ou obtenues, en ce compris les niveaux de certifications et/ou de labellisation atteints.

Le Preneur s'engage à respecter les objectifs communs liés à l'optimisation de la consommation d'énergie de l'Immeuble et des Locaux et à suivre pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations et obligations fixées par la réglementation en vigueur.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou mise en place d'équipements visant à améliorer les performances énergétiques et/ou environnementales de l'Immeuble, que ceux-ci soient ou non rendus impératifs par une évolution de la législation et de la réglementation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou équipements visant à améliorer les performances énergétiques ou environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation sous préavis d'un mois.
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations et/ou mise en place de ces nouveaux équipements, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale annexée s'il en existe. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront, sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et sera à nouveau complété par un arrêté dit « Valeurs absolues ».

Le bâtiment dont dépendent les Locaux est concerné par cette obligation de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, les Parties conviennent de se rencontrer, de bonne foi, afin de mettre en place lesdites mesures de réduction de leur consommation d'énergie finale.

Elles conviennent d'ores et déjà des principes suivants :

- la prise en charge de ces mesures sera établie entre elles selon la répartition des charges prévue au Bail, mutatis mutandis ;
- le Bailleur pourra collecter auprès du Preneur, ou auprès de ses fournisseurs d'énergie et autres (tels que eaux, collecte des déchets ...) si bon lui semble, directement ou via un mandat confié par le Preneur à un prestataire désigné par le Bailleur, les données de consommation et notamment celles à déclarer sur la plateforme numérique visées à l'article R. 131-41 du code de la construction et de l'habitation, les coûts de collecte et de déclaration étant supportés par le Preneur ;
- le Preneur accepte expressément que les données collectées par le Bailleur ou un mandataire tel que décrit ci-dessus, soient exploitées par le Bailleur ou ses mandataires à des fins de suivi des consommations dans le cadre des dispositions du présent article 13.6

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique « OPERAT ». Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard soit en raison du non-respect par le Preneur du plan d'actions défini avec le Bailleur afin de parvenir aux objectifs légaux, soit en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie sur la plateforme numérique.

- Jouissance :

Le Preneur devra jouir des lieux loués paisiblement et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, etc.) et ne devra faire stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du Preneur ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil. Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le Bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du Preneur, celui-ci devrait le garantir de toutes somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier nécessités par l'activité du Preneur à la conclusion du présent bail, sera à la charge du Preneur.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, électricité, télécommunications etc.) en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire 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 en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

9.9 Visite et surveillance des locaux :

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti cinq (5) jours ouvrables à l'avance sauf urgence. La sensibilité du public accueilli nécessite de se conformer aux règles de sécurité : se présenter à la direction de crèche avec sa carte d'identité au jour et heure convenus.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de ses mandataires tous les jours ouvrables, pendant deux heures fixées par le Bailleur avec un délai de prévenance de cinq (5) jours.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur / ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

9.10 Obligations d'immatriculation :

Il devra être et demeuré inscrit au registre du commerce et des sociétés.

9.11 Charges planchers :

Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à 500 kg/m² qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble ; sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudices en résultant.

9.12 Enseignes - Façade :

Le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit et préalable du Bailleur et, sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le Preneur ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble, dans la cour, dans le couloir commun ou dans les parties communes, qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du Bailleur auquel aura été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

En tout état de cause cette enseigne devra être maintenue en bon état par le Preneur qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en bon état de l'emplacement où elle aurait été installée.

9.13 Assurances :

Le preneur assurera les LOCAUX LOUES pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les

différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser au Bailleur le montant desdites surprimes.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée le bailleur de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière.

Les primes d'assurance soumises par le Preneur de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des LOCAUX LOUES. Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du bailleur, en produisant, le cas échéant - un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au preneur par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté seront immédiatement reversées par le preneur au bailleur pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de glaces ;
- Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

- (ii) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le (ou les) sous-locataire(s) du Preneur, du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

9.14 Responsabilité - Recours :

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les LOCAUX LOUES ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des LOCAUX LOUES et ses affaires personnelles ; le bailleur n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux LOCAUX LOUES.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, humidité, fuites, le bailleur ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; le preneur s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entraîner un trouble de jouissance sans aucun recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux LOCAUX LOUES en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :

En cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement, ou en cas d'interdiction de l'usage des LOCAUX LOUES sur décision(s) administrative(s) quelle qu'en soit la durée, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

A défaut pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de Loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

A défaut d'accord entre les Parties au regard de ce qui précède, le calcul de la réduction de Loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :

i. Sous-location - location gérance :

Le Preneur ne pourra ni sous-louer les lieux loués, ni mettre son fonds en location gérance sauf accord exprès et par écrit du Bailleur. Le Bailleur autorise toutefois expressément le Preneur à domicilier ou à sous-louer les locaux, objets des présentes :

- à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le Preneur qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ii. Cession :

a) Tout transfert du droit au bail quelle qu'en soit la forme, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail sous quelque forme que ce soit.

Dans un tel cas, le bailleur, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé. Si le bailleur a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra céder son droit au bail à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

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

b) Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance. Le bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

c) Dans tous les cas, un exemplaire en original de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au bailleur pour lui servir de titre.

d) Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jour de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au bailleur avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

e) Dans tous les cas de cession du droit au Bail et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le cédant restera solidaire avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant une durée de trois ans à compter de la date de réalisation de la cession, sans que cette durée ne puisse excéder la durée résiduelle du Bail initial. Le Bailleur informera le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF

Il est convenu entre les parties lesquelles en assument l'intégralité des risques éventuels, comme condition déterminante de leur consentement d'écarter l'application de l'article 1195 du Code civil, sauf en cas de pandémie mondiale entraînant un confinement applicable sur le lieu d'exploitation du local et l'interdiction administrative cumulative d'exploiter les locaux ; leur engagement à conclure à bail commercial étant ferme et définitif quels que soient les changements de circonstances imprévisibles et les conséquences, fussent-ils de nature à rendre l'exécution du présent bail excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, sans possibilité de renégociation ou d'adaptation ou de révision ou d'y mettre fin pour ces raisons.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone etc., de

même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les LOCAUX LOUES en bon état conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Les Locaux Loués sont restitués par le Preneur au Bailleur libres de toute occupation, mobilier, marchandises et en état de réparations locatives.

A cet effet, trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les Parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer la liste des éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les Parties au jour de la restitution des Locaux Loués, après complet déménagement.

Le Bailleur reconnaît que tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement spécifiques à son activité, informatique et de sécurité (caméras, coffres, biberonnerie et tables à langer, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clefs dans les conditions prévues au chapitre « ETAT DES LIEUX » du présent bail.

ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droits, se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les Locaux Loués ou le droit au bail, à l'exception d'une vente globale de l'ensemble des fonds de commerce similaires détenus par le Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

À cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

À égalité de prix, de modalités et de conditions, le Preneur sera tenu de donner la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée - comme ci-avant exposé - pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. À défaut, le

Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le Preneur de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article 13.14.2 « Cession ».

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du Bailleur comme indiqué ci-avant, il appartiendra au rédacteur de l'acte de cession d'en avertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur qui disposera alors, d'un droit de substitution.

Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur, à tous ses ayants droits ou ayants cause, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.

ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Conformément à l'article L145-46-1 du code du commerce, de convention expresse, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption ou préférence en cas de vente des Locaux Loués.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer contractuellement ou judiciairement fixé en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article 145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du preneur par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code du Commerce) seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en

sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du code de Commerce.

En outre, si le preneur persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50 %, et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent) et le Preneur sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat que le Bailleur aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme, et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 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.

ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Pour garantir l'ensemble des obligations résultant du présent bail et des dispositions supplétives légales lui incombant, le Preneur devra remettre au Bailleur, un (1) mois après la Date de Prise D'Effet du Bail, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur, une garantie à première demande représentant six (6) mois de loyer hors taxes et hors charges, valable pour la durée du bail de ses éventuels renouvellements laquelle émanant d'une banque de premier rang.

Cette garantie a pour objet de garantir le paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette garantie en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la garantie, nouvelle garantie bancaire établie selon les mêmes principes devrait être remise au Bailleur au plus tard dans le délai de huit (8) jours à compter de la mise en œuvre de ladite garantie, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur.

L'original de la garantie sera restitué par le Bailleur à l'expiration du présent bail ou de sa cession.

ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR

1°) Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur ; qui se déclare satisfait ; des risques et pollutions applicables au lieu des LOCAUX LOUES objet du présent bail. L'état des risques et pollution du périmètre dans lequel sont situés les LOCAUX LOUES en date du 11 juin 2021, établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, est annexé : annexe 4.

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, une Déclaration des Sinistres Indemnisés est également annexée au Bail mentionnant les informations requises sur les sinistres éventuels ayant donné lieu à 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).

2°) Ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il sera également annexé le diagnostic de performances énergétiques à la réitération des présentes.

ARTICLE 18 - DE POLLUTION

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

Dans le cas où malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement le preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment le preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE

Aucune tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime l'intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, non équivoque.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent en outre que les LOCAUX LOUES forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail, à hauteur de 1.000,00 € (MILLE EUROS) HT seront à la charge du preneur pour le compte de [REDACTED], à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'agence SAS TOURNY MEYER.

Les parties la déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, conformément au mandat signé, auprès de lesquelles le locataire s'acquittera le jour de la levée de ses conditions suspensives, des honoraires de commercialisation contractuellement fixés à la somme globale forfaitaire de 21.700,00 € (VINGT-ET-UN MILLE SEPT CENT EUROS) HT, TVA en sus.

Chacune des Parties conservera à sa charge les autres frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « BENEFICIAIRE » puis « PRENEUR » dans le projet de bail

D'AUTRE PART

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le Promettant, la [REDACTED], qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], le 25 mai 2023, le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant.

Le Promettant promet de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code du commerce, au Bénéficiaire qui accepte, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les parties conviendront de soumettre conventionnellement leur relation au statut des baux commerciaux.

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.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Le Promettant promet de donner, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, un local commercial dont les caractéristiques sont décrites ci-après selon les clauses et modalités du contrat de bail objet des présentes que les parties acceptent d'ores et déjà de façon irrévocable.

Le local sera livré au Bénéficiaire, notamment, dans les conditions définies ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes stipulées au seul bénéfice du Preneur.

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt.

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par le Bénéficiaire d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.
2. Par la réception par l'acquéreur des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail *infra*.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED]

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes [REDACTED] pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne [REDACTED]

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

3. Notification de réalisation de la Condition Suspensive (ou de sa renonciation) :

Cette Condition Suspensive est stipulée au bénéfice exclusif du Preneur qui seul pourra y renoncer.

Le Bailleur ou le Preneur, selon le bénéficiaire de la Condition Suspensive, s'engage à informer l'autre partie de l'état d'avancement de réalisation des ou de la renonciation à chacune des Conditions Suspensives.

Au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de la réalisation de Chaque Condition Suspensive, le Bailleur ou le Preneur adressera à l'autre Partie une notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, l'avisant de la réalisation de ladite Condition Suspensive.

4. Délai de réalisation de la Condition Suspensive :

A défaut de réalisation de l'une quelconque des Conditions Suspensives dans les délais ci-dessus convenus, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de discuter, de bonne foi, d'une prorogation du délai de la (des) Condition(s) Suspensive(s), laquelle devra être matérialisée par un avenant signé par les deux Parties.

A défaut d'accord entre les Parties, la promesse sera caduque, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation expresse et écrite du Preneur au bénéfice de la(les) Condition(s) Suspensive(s) non réalisée(s).

5. Réitération :

En cas de réalisation des conditions suspensives sus énoncées dans les délais arrêtés, les parties conviennent alors de procéder à la signature de l'acte réitératif dès la livraison des locaux loués selon l'état de livraison défini dans l'annexe 9. Dès la réalisation des conditions suspensives, le promettant adressera un courrier recommandé avec accusé de réception en vue de la mise à disposition du local et de la signature du bail réitératif.

Il est rappelé que le Preneur signe concomitamment trois promesses distinctes portant sur les lots 4, 5 et 6 de l'immeuble siège des locaux loués.

Il est expressément convenu que ces trois promesses sont indivisibles à l'égard du Preneur de sorte que pour le cas où l'une des promesses ne serait pas réitérée pour quelque raison, le Bailleur pourra de plein droit refuser de procéder à la réitération des autres promesses nonobstant la réalisation des conditions suspensives.

DEDIT

Il a été convenu :

- Qu'en cas de dédit exprès et ce sous quelque forme que ce soit de la part du Bénéficiaire avant ou après la réalisation des conditions ci-dessus énoncées dans les délais contractuels, les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

- Que dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne se présenterait pas à la date prévue pour la signature du bail et la remise du local et ce ensuite d'une première convocation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant notifiera au Bénéficiaire une deuxième convocation par exploit d'huissier dans un délai de 8 jours.

Si le Bénéficiaire ne se présente pas non plus à cette deuxième convocation, le Promettant établira, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Bénéficiaire, un procès-verbal de carence par exploit d'huissier.

Les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se faisait substituerait dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitué successif, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Afin de garantir la bonne exécution de la présente promesse, le Preneur versera sur le compte bancaire du Promettant dont le RIB est annexé à la présente, au jour de la signature de ladite promesse, une somme de 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS).

Cette somme sera encaissée par le Promettant à la signature de la promesse et lui demeurera définitivement acquise même dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas levées et que la présente promesse deviendrait caduque, en compensation du préjudice subi.

Lors de la réitération de la promesse, cette somme s'imputera sur le dépôt de garantie prévue à l'article 7.5 du bail projeté et sur les premières échéances de loyer et de charges.

En cas de dédit du Bénéficiaire, celui-ci d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

CONDITIONS DU BAIL PROJETE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :	7
ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :	8
ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :	9
ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :	9
ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :	11
ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR	11
ARTICLE 7 - LOYER :	12
7.1 Montant et exigibilité	12
7.2 Régime fiscal	13
7.3 Indexation du Loyer :	13
7.4 Dépôt de Garantie	14
7.5 Loyer de renouvellement :	14
ARTICLE 8 - CHARGES :	15
8.1 Définition :	15
8.2 Charges privatives :	15
8.3 Charges communes :	15
8.4 Impôts et taxes :	19
8.5 Paiement :	19
8.6 Etat récapitulatif annuel :	19
ARTICLE 9 - CONDITIONS :	20
9.1 Etat des lieux loués :	20
9.2 Entretien et réparation des Locaux	21
9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements	22
9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes	23
9.5 Contrats d'entretien et de maintenance	24
9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge	24
9.7 Travaux – Réparations – Embellissements	24
9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux	29
9.9 Visite et surveillance des locaux :	31
9.10 Obligations d'immatriculation :	32
9.11 Charges planchers :	32
9.12 Enseignes - Façade :	32
9.13 Assurances :	32
9.14 Responsabilité - Recours :	34
9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :	34
9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :	35
ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF	36
ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX	36
ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR	37
ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS	38
ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION	38
ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE	39
ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE	39
ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR	39
ARTICLE 18 - DEPOLLUTION	40
ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE	40
ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES	41
ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :	41

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°5,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 5 : 297,48 m²

Le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 10), que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus.

Lesdits Locaux étant livrés bruts de béton, fluides en attente, vitrines posées, gaines à poser par le Preneur à l'exception de la gaine de d'extraction qui sera posée et réglée par le Bailleur.

Il est précisé pour la parfaite information du Preneur que le local comptera trois gaines d'extraction, dont deux gaines d'un diamètre qui ne sera pas inférieur à 400 mm, et une gaine de forme rectangulaire.

Ci-après désigné comme les « Locaux Loués » ;

Tels que ces Locaux Loués, qui constituent un tout indivisible, se composent et se comportent, à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée et reconnaît que le Bailleur satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Il est précisé, entre autres, que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan annexé au présent bail et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties reconnaissant que la superficie des Locaux Loués n'a pas été une condition déterminante de leur consentement, et se référant à la consistance des Locaux Loués dont ils ont connaissance.

Il est par ailleurs prévu que le preneur aura le simple usage des parties communes lesquelles ne font pas partie des locaux loués, de sorte que le bailleur est déchargé de toute garantie.

ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :

Les locaux loués feront l'objet d'un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession du preneur, à frais partagés.

Au vu du caractère neuf des Locaux Loués lors de la date de prise d'effet du Bail, les Parties conviennent que l'état des lieux lors de l'entrée en jouissance du Preneur résultera du Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués, complété le cas échéant par le procès-verbal de levée des réserves, établis contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi, à l'amiable ou par huissier de justice à frais partagés, aux choix du Bailleur, lors de la restitution des lieux loués par le Preneur.

A l'occasion de la prise d'effet d'une cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement, à leurs frais exclusifs, à réaliser un état des lieux à l'amiable ou par huissier, contradictoirement entre eux, en invitant le bailleur à y concourir.

Un exemplaire en original de cet état des lieux sera remis gratuitement au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours de son établissement.

ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Le présent bail est conclu pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la réitération des présentes qui correspond à la Date de Prise D'effet du Bail.

Toutefois, le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale de telle sorte qu'il ne pourra donner congé qu'à l'expiration de la deuxième période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le présent bail prendra effet au jour de la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués, sous réserve de la levée des conditions suspensives, et au plus tard le 1^{er} mars 2026.

L'acte réitératif constitué du procès-verbal de Livraison des Locaux Loués signé par le Bailleur et le Preneur indiquera, pour la parfaite information des Parties :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- les réserves signalés par le Preneur (lesquelles ne devront pas empêcher la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués) ;
- l'indice ILC de référence servant de base pour la première indexation du Loyer.

(l' « Acte Réitératif »)

Il est rappelé que le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son échéance comme il est prévu aux dispositions d'ordre public des articles 145-8 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :

Par dérogation à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties conviennent que les Locaux Loués seront considérés comme achevés lorsque le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

A la date de l'Achèvement, les Locaux Loués devront également être en très bon état de propreté, de fonctionnement des installations [de chauffage/climatisation, des ascenseurs, des installations de ventilation et de désenfumage, du système de sécurité incendie et des autres équipements des Locaux Loués (incluant remise des notices techniques), ces derniers étant livrés neufs] et raccordés aux réseaux publics (égouts, eau et électricité) et voies de dessertes extérieures, afin de permettre l'accessibilité normale et adéquate du Preneur. Les espaces verts devront être conformes au Cahier des Charges des Travaux de Construction sous réserve

des contraintes techniques, météorologiques, et de saisonnalité afférentes aux plantes et espèces choisies.

Dès la constatation par les Parties de l'Achèvement des Locaux Loués conformément aux présentes, les Locaux Loués seront délivrés au Preneur (la « Livraison ») qui s'engage à en prendre possession. La Livraison et la prise de possession des Locaux Loués seront alors constatées dans un procès-verbal signé par les Parties (le « Procès-Verbal de Livraison »).

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux de construction de l'Immeuble, conformément à l'annexe 9, au plus tard le 30 septembre 2025 (l'« Achèvement »), étant précisé que la constatation de l'Achèvement ne pourra intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'au moins un (1) mois suivant la réception des travaux de construction de l'Immeuble par le Bailleur, en qualité de maître d'ouvrage, auprès de l'entreprises en charge de la construction (promoteur).

Le Bailleur notifiera au Preneur une copie de l'attestation établie par le maître d'œuvre et invitera le Preneur, au moins quinze (15) Jours Ouvrés à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, à se présenter dans les Locaux Loués, aux jour et heure fixés dans la notification, afin de constater la réalité de leur Achèvement par la signature du Procès-Verbal de Livraison.

Lors des opérations de constatation de l'Achèvement et de Livraison des Locaux Loués, le Preneur pourra se faire accompagner de toute personne ou société qu'il jugerait bon de s'adjoindre.

La constatation de l'Achèvement et de la Livraison des Locaux Loués emportera reconnaissance de la conformité des Locaux Loués aux stipulations contractuelles et la renonciation aux droits et actions du Preneur envers le Bailleur à ce titre.

En cas de contestation sur l'Achèvement des Locaux Loués ou de carence de l'une des Parties, Bailleur et Preneur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord, ou, à défaut d'un tel accord, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en référé à la requête de la plus diligente des parties (l'« Expert »).

Les frais d'expertise seront à la charge de celles des deux Parties dont l'avis aura été contredit par l'expert, étant ici précisé que, dans l'attente de l'avis de l'expert, la consignation des sommes à valoir sur les honoraires de ce dernier sera effectuée par moitié entre les Parties.

1/ Si l'Expert conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens des critères ci-dessus définis, le Bail prendra effet à compter de la date fixée dans la convocation susvisée et le procès-verbal dressé à cette date tiendra lieu de Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués entre les Parties.

2/ Si l'Expert conclut dans son rapport que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis, il devra indiquer quels sont les travaux indispensables pour que les Locaux Loués soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Une fois les travaux prescrits achevés, le Bailleur invitera avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés le Preneur à procéder à une nouvelle visite, en présence de l'Expert, afin de constater l'Achèvement. Lors de cette nouvelle visite, il sera établi un second procès-verbal contradictoire contre signé par l'expert constatant l'Achèvement des Locaux Loués, et qui constituera le Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le Preneur utilisera les Locaux Loués à usage exclusif de « *Restauration* ».

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L145-55 du Code de commerce.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet. À ce titre, le Bailleur s'engage d'ores et déjà, si besoin est, à donner mandat au Preneur pour l'obtention desdites autorisations et/ou déclarations.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de(s) activité(s) visée(s) ci-dessus, qu'il est en mesure de les exercer dans les Locaux Loués et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure le bail.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une (ou des) destination(s) similaire(s).

ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur souhaite faire réaliser à ses frais les travaux qu'il estime nécessaires à son installation.

La liste de ces travaux sera arrêtée par avenant au présent acte qui devra intervenir au plus tard avant la prise d'effet du bail.

Par cet avenant, le Bailleur autorisera expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux d'aménagement nécessaires à son activité, conformément au descriptif de travaux et plan d'aménagement qui y seront annexés (ci-après les « **Travaux d'Aménagement Initiaux** »).

Le Bailleur donne son accord aux conditions suivantes :

- Ces travaux seront effectués sous la responsabilité du Preneur et selon les descriptifs et plans joints en annexe 9 de l'avenant susvisé,
- Le Bailleur ou son mandataire auront à tout moment la possibilité d'accéder au chantier avec l'autorisation du Preneur et de participer aux réunions de chantier auxquelles ils seront convoqués,
- Seuls les travaux autorisés devront être accomplis à l'exclusion de tout autre.
- Le Preneur pourra réaliser les travaux qu'il estime nécessaires à son installation, avant sa prise de possession des locaux et l'entrée en vigueur du bail si les conditions suspensives sont réalisées, dont il assumera seul les conséquences sans recours contre le Bailleur pour le cas où le Bail n'entrerait pas en vigueur au 1^{er} mars ou si la présente promesse devenait caduque, le Preneur renonçant à réclamer quelconques sommes à ce titre au Bailleur.

Postérieurement à la livraison des locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de l'obtention de toutes autorisations administratives et d'urbanisme, le cas échéant nécessaire, lesquelles seront transmises en copie au bailleur à première demande.

Si celle-ci est nécessaire le Preneur s'engage à souscrire une assurance dommage ouvrage pour la réalisation des travaux décrits en annexe 9.

Conformément aux dispositions de l'article 13 « *Transformations Changements Embellissements* », l'ensemble des travaux visés dans l'annexe 9, qu'il s'agisse d'aménagement, d'installation, de démolition, de percement, de communication, ou de construction, seront incorporés de plein droit à l'immeuble au fur et à mesure de leur réalisation.

Ils deviendront immédiatement la propriété du Bailleur sans indemnité par l'effet de l'accession immédiate à la propriété au fur et à mesure de leur réalisation.

Le Bailleur pourra exiger la remise en état du local tel qu'établi par l'état des lieux d'entrée.

Il est rappelé que cette dérogation aux droits du Bailleur est limitée aux seuls travaux listés en annexe 9 et plans d'aménagement

ARTICLE 7 - LOYER :

7.1 Montant et exigibilité

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **59.600,00 € (CINQUANTE NEUF MILLE SIX CENT EUROS)** hors charges et hors TVA, soit un loyer mensuel arrondi à 4.967 € (QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE SEPT EUROS) HT et HC.

Le Loyer sera payable mensuellement d'avance par prélèvement sur le compte bancaire du Preneur, au plus tôt le premier jour de chaque mois.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un mois, le Loyer correspondant à la fraction de mois en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour la parfaite information du Preneur, les coordonnées bancaires du Bailleur sont annexées aux présentes (Annexe 11).

À titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil et excluent -à défaut d'accord amiable - toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant du loyer.

7.2 Régime fiscal

Le loyer et toutes les sommes que le preneur supportera en tant qu'accessoires au bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyer et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce nonobstant le fait que le Preneur soit, ou non, redevable de la TVA.

Si, pour une raison quelconque, le bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la « contribution annuelle sur les revenus locatifs » (CRL) ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

7.3 Indexation du Loyer :

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice paru au jour de la réitération des présentes, et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison d'une année deviendra l'indice de base de l'année suivante, et le nouvel indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail, de sorte que les indices successifs, tant de base que de comparaison, soient toujours séparés les uns des autres par une période de variation d'un an.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Si l'indice pris pour référence venait à disparaître ou cessait d'être régulièrement publié, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la Partie la plus diligente.

Toutes les quittances adressées par le Bailleur alors que l'une ou l'autre des Parties aurait oublié de faire jouer l'indexation ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de

l'indexation. La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le Bailleur si le loyer a augmenté.

7.4 Dépôt de Garantie

Le Preneur versera, dès la date de réalisation des conditions suspensives, la somme de 9.934 € (neuf mille neuf cent trente quatre euros) HT correspondant à 2 (deux) termes de loyer à titre de dépôt de garantie pour le paiement du loyer et des charges ainsi que pour l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes.

Ce dépôt de garantie sera remboursable à la cessation du bail, deux (2) mois après remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au titre de l'exécution du présent bail.

En cas de défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis au Bailleur par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

7.5 Loyer de renouvellement :

Cette condition est déterminante de la volonté des parties et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

Les parties conviennent - par dérogation expresse aux modalités de l'article L145-34 dernier alinéa du Code du Commerce - par la présente clause essentielle de leur consentement que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

i. Détermination de la Valeur Locative

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1^{er} du Code de Commerce comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail lors de chaque renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes, à savoir soit (i) le dernier loyer indexé, réglé par le Preneur à la date d'effet du renouvellement, soit (ii) la valeur locative telle que définie par les dispositions de l'article L.145-33 du Code de Commerce, sans autres conditions.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

ii. Procédure de fixation du loyer de renouvellement

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des loyers commerciaux du

Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué. Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin, les parties conviennent – par dérogation expresse aux modalités de l'article L 145-34 dernier alinéa du Code du Commerce – par la présente clause essentielle de leur consentement - que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

ARTICLE 8 - CHARGES :

8.1 Définition :

Dans les limites des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges, prestations, taxes, réparations (y compris en cas de vétusté) afférents aux locaux loués et à l'immeuble, tels que définis ci-après.

Cette prise en charge se fera par règlement direct des charges par le preneur et/ou, le cas échéant, par remboursement au bailleur sur premier appel de sa part.

Il est précisé que le preneur supportera la quote-part des charges au prorata des surfaces locatives (surfaces privatives augmentées d'un prorata des surfaces des parties communes).

Sont considérées comme parties communes, outre les locaux ou espaces non affectés privativement à un occupant, l'ensemble des locaux abritant des services à usage commun ou des équipements collectifs. Les parties de l'immeuble dont la jouissance a été reconnue au Preneur par le présent contrat de bail sont réputées parties privatives.

A raison de leur répartition, on distingue les charges privatives et les charges communes.

8.2 Charges privatives :

Le preneur paiera sa consommation d'électricité, de chauffage, de gaz et d'eau suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et toutes autres fournitures ou prestations individuelles.

Le Preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de tout fluide et ce, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail imposées par l'activité du preneur sera pris en charge par le preneur.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du preneur et/ou dont le preneur serait responsable pour manquement à l'une des clauses du bail, sera supporté exclusivement par le Preneur qui devra rembourser sans délai le bailleur de leur montant.

8.3 Charges communes :

Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des stipulations ci-dessous, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'immeuble, le cas échéant aux parties communes ou aux équipements communs, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont les suivantes, à l'exclusion de tous autres impôts, taxes ou redevances dont le Bailleur est le redevable légal et qui ne pourraient être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce :

- fonctionnement de l'Immeuble ;
- entretien et travaux de l'Immeuble ;
- élimination déchets ;
- état et collectivités.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé que les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et qui seront remboursées par le preneur au bailleur comprendront :

Fonctionnement de l'immeuble	Copropriété	Si l'Immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux LOCAUX LOUES et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	Assurances	Les primes d'assurances supportées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués en ce inclus toutes surprimes éventuellement générées par l'activité du Preneur.
	Gestion	Les honoraires de gestion locative, à l'exception des honoraires particuliers du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble. Les honoraires de gestion technique des Locaux Loués et/ ou de l'Immeuble, à l'exception des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, des ravalements de façades, des travaux de mise aux normes des parties communes et d'embellissement, ainsi que les travaux liés à l'environnement/performance énergétique (ainsi que les frais liés à l'ascenseur si applicable).
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'Immeuble affecté au

		fonctionnement des seules parties communes de l'Immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, dans la limite susvisée.
Entretien travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur des parties communes de l'Immeuble, portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement partiel de mise aux normes des parties communes ou à usage commun, et de tous équipements et installations communes tels qu'installations de levage, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., et à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.
	Embellissement	Les travaux d'embellissement, liés ou non à une mise en conformité ou à la vétusté dont le montant est supérieur au coût du remplacement à l'identique.
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation des parties communes portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérification réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes des parties communes ou à usage commun et de tous éléments d'équipements des parties communes de l'Immeuble utilisées par le preneur et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc.) à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives.
	Equipements	Les frais de maintenance, de remplacement, en ceux compris ceux liés à la vétusté, ou de mise aux normes des équipements de l'Immeuble, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'Immeuble ou des LOCAUX LOUES, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des LOCAUX LOUES ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés et ce, dans les meilleurs délais.

La prise en charge de ces charges (privatives et communes) par le Preneur se fera par règlement direct des charges par ce dernier et/ou, le cas échéant, par remboursement au Bailleur sur premier appel de sa part. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuellement versée par le Preneur avec chaque terme de loyer au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. A ce titre, le Bailleur devra adresser chaque année un décompte faisant ressortir la quote-part du Preneur afin de faciliter l'apurement des comptes. Le budget provisionnel de charges et le montant de la provision pour charges, impôts, taxes et redevances pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur.

La provision sera majorée de la T.V.A. en vigueur. Le solde éventuel sera réglé dans les trente (30) jours calendaires suivant la communication au Preneur de l'arrêté des comptes annuels, ou imputation sur la provision du prochain trimestre de l'année suivante.

En règle générale, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques dues en raison d'un fait imputable au Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédures et honoraires y afférent.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le bailleur et le preneur est annexé (annexe 1).

8.4 Impôts et taxes :

Le preneur devra en outre rembourser au bailleur au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs ou la TVA ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- et plus généralement, tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur les supportera selon les conditions précitées sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite et sauf si elles sont légalement à la charge du Bailleur.

8.5 Paiement :

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le preneur en sus de chaque terme de loyer selon une provision mensuelle s'élevant à 298€ (deux cent quatre-vingt-dix-huit euros) hors TVA avec régularisation annuelle.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de l'évolution des charges, dépenses, prestations, impôts et taxes réels.

Le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière sur justification des services fiscaux.

Le preneur s'oblige à rembourser la taxe foncière en une seule fois.

8.6 Etat récapitulatif annuel :

Conformément aux articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code du Commerce, lesdits charges – impôts – taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et

régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le bailleur au preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi, ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 9 - CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

9.1 Etat des lieux loués :

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, il est annexé au présent bail :

- l'état récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois années précédentes par le bailleur (annexe 2) ;
- l'état et le budget prévisionnels des travaux envisagés par le bailleur dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail (annexe 3) ;

Ces documents informatifs actualisés seront communiqués par le bailleur au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En conséquence de quoi, le preneur prendra les LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance , ni pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des LOCAUX LOUES à l'activité envisagée, par la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble que ce soit au moment de l'entrée dans les LOCAUX LOUES que pendant tout le cours du bail et plus généralement de son occupation.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les LOCAUX LOUES en conformité avec la réglementation existante notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité , en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le locataire sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les LOCAUX LOUES ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Le preneur exonère le bailleur, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

9.2 Entretien et réparation des Locaux

Le Preneur entretiendra les lieux loués en parfait état, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, en effectuant, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le Preneur effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avéreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause à l'exception de la vétusté, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du Bailleur relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des Locaux Loués.

Le Preneur entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et n'exercera aucun recours contre le Bailleur en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture la façade du magasin.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (sauf vétusté), toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le Preneur devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que besoin sera, et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B. Il devra en justifier chaque année auprès du Bailleur.

Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Cette installation ne devra en tout état de cause créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie, etc.) ; auxquels cas le Preneur s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle. Le Preneur aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement, le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entraîner des dégradations de l'immeuble.

Le Preneur sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du Bailleur, tous travaux intéressant les locaux loués qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, sauf s'il s'agit de mise aux normes, de mise en conformité, et de protection de l'environnement, et notamment les travaux d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de leur handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire, etc.) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le Preneur s'oblige à prévenir le Bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le Bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Il devra plus généralement prévenir le Bailleur de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1122 du Code civil, les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leur consentement réciproque, que le Preneur ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer, de sa propre initiative, les réparations ; dans le cas contraire, le Bailleur pourra refuser de régler les factures et/ou de rembourser les frais engagés.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de quinze (15) jours suivant une mise en demeure restée sans effet et les faire réaliser en ses lieux et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les quinze jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Il est expressément convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette

exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes

La sécurité des personnes dans les Locaux est de la responsabilité du Preneur.

Il s'oblige à respecter les normes de sécurité applicables en matière d'utilisation courante des Locaux, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et telles que définies dans la notice de sécurité du Permis de construire/de la Déclaration préalable et, notamment, à ne pas dépasser les effectifs maximums d'occupation autorisés.

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation et, d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier les normes incendie et hygiène en vigueur notamment. Les contrôles et mises en conformité porteront sur l'ensemble des installations et, notamment, sur les installations électriques et de gaz, les chauffages, les monte-charges, les ascenseurs, les extincteurs, et le système de désenfumage s'il y a lieu.

Il devra justifier au Bailleur de cette visite à première demande et, en temps utile, de la réalisation, à ses frais et sous sa responsabilité, des travaux préconisés par l'organisme de contrôle dans le délai imparti par celui-ci. A défaut et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant huit jours, le Bailleur y fera procéder lui-même, les coûts consécutifs étant alors refacturés au Preneur au même titre que les loyers.

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

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation actuelle et à venir relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel.

Il s'oblige à permettre au Bailleur, à son agent, à son représentant ou à son architecte, chaque fois que le Bailleur le jugera utile, d'accéder aux Locaux durant les jours ouvrables, ainsi que les jours fériés, avec un préavis d'au moins 48h sauf urgence, afin de lui permettre notamment de vérifier l'état des Locaux et/ou des installations. Le Bailleur s'engage en pareille hypothèse à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée par lesdites visites. A la demande

du Preneur et si cela est matériellement possible pour le Bailleur ou son représentant, les visites pourront également se dérouler en dehors des horaires d'ouverture des Locaux.

9.5 Contrats d'entretien et de maintenance

Pour garantir le respect de ses obligations telles qu'elles résultent des articles 8 et 9 du Bail notamment, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance tant des Locaux que de leurs éléments d'équipement et en justifiera au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra faire contrôler annuellement et à ses frais le bon fonctionnement et la conformité des éléments d'équipements situés dans les Locaux, au regard notamment des règles de sécurité incendie, de la réglementation droit du travail, de la réglementation ERP, de la réglementation PMR, et autres.

Il fera procéder à ses frais et sans délai aux travaux prescrits dans les rapports de contrôle et devra en justifier au Bailleur dans les trois (3) mois de la réalisation desdits contrôles.

9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du Bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de trente (30) jours suivant une mise en demeure restée sans effets et les faire réaliser en son lieu et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les trente (30) jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.7 Travaux – Réparations – Embellissements

i. Travaux du Preneur

▪ Procédure d'autorisation de travaux

- a) Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucun percement de murs, sols, plafonds, terrasses, toitures, façades, aucune démolition, aucun déplacement ni modification d'équipement technique, aucun aménagement, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur et sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il ne pourra effectuer aucuns travaux susceptibles de changer la destination de l'Immeuble ou de nuire à sa solidité, sa pérennité et ses caractéristiques réglementaires et environnementales.

b) Si le Preneur souhaitait néanmoins réaliser des travaux visés au a) ci-dessus, il devra en faire la demande au Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, auquel devra être joint un dossier de demande d'autorisation comprenant au minimum les documents suivants :

- Un descriptif détaillé des travaux et des équipements prévus,
- Les plans (architectes comme techniques) avant et après travaux, éventuellement, pour la bonne compréhension de la demande, des perspectives et vues avant et après travaux,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau de contrôle voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie avant travaux sans avis défavorable quant à la sécurité des personnes et à la structure de l'Immeuble et ses caractéristiques réglementaires,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau d'étude spécialisé indiquant que les travaux envisagés n'altèrent en rien les niveaux des certifications et labels détenus par l'Immeuble,
- Le cas échéant, un dossier de sécurité sans réserve majeure,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir.

Cette demande d'autorisation de travaux devra être adressée au Bailleur, quand bien même les travaux devant être réalisés par le Preneur lui sont imposés par la réglementation en vigueur ou toute nouvelle réglementation, sur injonction administrative ou non, ou encore par l'obsolescence ou la vétusté de tout ou partie des éléments d'équipements composant les Locaux.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

A réception de ce dossier, le Bailleur pourra soit solliciter des pièces complémentaires, soit donner son accord de principe auxdits travaux, assorti, le cas échéant, de préconisations, soit refuser la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception d'un dossier de demande d'autorisation de travaux complet ou, le cas échéant, de la réception du dernier document complémentaire demandé, pour faire part de sa décision. L'absence de réponse du Bailleur dans ce délai vaudra refus du bailleur.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux du Preneur consisteraient notamment à mettre en place ou à modifier un système de vidéo-surveillance et/ou de contrôles d'accès, il lui appartiendra

d'engager toutes les démarches, de procéder aux déclarations et/ou solliciter les autorisations nécessaires à cette fin auprès de la CNIL notamment et, le cas échéant, de la Préfecture de Police et de se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements aux obligations, d'information notamment, qui en résultent.

Les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur.

Tous les travaux portant sur les installations techniques, notamment électricité (courants forts et faibles), climatisation, ventilation, désenfumage, plomberie, gestion technique du bâtiment et climatisation, ne devront pas entraver le bon fonctionnement de l'Immeuble et de ses installations.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité à raison des dommages matériels ou immatériels à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

c) De manière générale :

- Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et en parfaite conformité avec les normes et prescriptions en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.
- Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.
- Il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent les assurances adaptées à la nature des travaux engagés. Ces couvertures d'assurances devront comporter une option « dommages aux existants ».

Quand une garantie décennale est en cours pour assurer des travaux effectués et réceptionnés par le Bailleur, si les travaux du Preneur le nécessitent, ce dernier sera tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Quand l'Immeuble n'est pas sous garantie décennale, le Preneur est tenu de souscrire les assurances construction nécessitées par ses travaux (Tous Risques Chantier, Dommages Ouvrage) auprès d'une compagnie d'assurance de son choix ayant son siège social en France.

- Le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de l'Immeuble de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur. Il veillera également à laisser libre de tout obstacle l'ensemble des cheminements et des sorties de secours et cela à tout instant.
- Uniquement lorsque ces travaux touchent à la solidité de l'ouvrage, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte ou du gestionnaire du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, de même que les honoraires d'un bureau d'études, bureau de contrôle ou tout autre conseil.

- Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant tant pour les Locaux que pour l'Immeuble, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales. Il en sera de même si les travaux du Preneur entraînent dans le champ de la réglementation thermique sur existants (Arr. du 13 juin 2008 notamment).
- Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans et documents de recollement des ouvrages exécutés, le dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage, ainsi que les autorisations administratives définitives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle, voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie, vierge de toutes réserves et éventuellement l'avis favorable de la commission de sécurité. Il sera remis au Bailleur un exemplaire informatique
- Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances et des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.
- Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemniserà le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, l'autorisation donnée par le Bailleur auxdits travaux ne lui faisant encourir aucune responsabilité à ce titre et ne déchargeant aucunement le Preneur de sa responsabilité.
- Le Preneur devra faire le nécessaire pour limiter les nuisances qui pourront résulter de ses travaux pour les autres locataires dans l'Immeuble et les tiers notamment
- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau, ni matériel susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux ou matériels qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

- D'une façon générale, les travaux réalisés par le Preneur devront respecter la réglementation environnementale

ii. Accession

Tous travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui auraient été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, que le Preneur aura fait dans les Locaux pendant le cours du Bail et, le cas échéant, durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux, appartiendront, en fin de Bail, au Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

iii. Travaux du Bailleur

Le Preneur s'engage à :

- souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparation, remplacement, d'embellissement, rénovation, amélioration (de la performance énergétique ou environnementale notamment), reconstruction, levées de réserves, investigation et autres, ainsi que toutes mesures conservatoires que le Bailleur ou toute personne autorisée par lui jugera utile de réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf si ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'activité du preneur et réduire au maximum les nuisances occasionnées par lesdits travaux sur l'activité du Preneur. Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder à des travaux de réparations dans l'Immeuble il devrait informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier et déterminer, en concertation avec le Preneur, le calendrier et les modalités de réalisation desdits travaux afin de limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s), sauf urgence ou péril.

- supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification que le Bailleur jugerait utile d'apporter à l'Immeuble et, plus généralement, toute modification des parties communes de l'Immeuble, en ce compris, tous travaux d'extension ou de réduction, d'agrandissement, de surélévation, de suppression, de reconstruction, toutes fermetures de certaines parties communes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux.

- en tout état de cause, lesdits travaux ne devraient en aucun cas modifier la substance des Locaux Loués ou de l'Immeuble, et ce en application de l'article 1723 du Code civil.

- laisser traverser les Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, à celle d'autres locaux et/ou à l'Immeuble de façon générale et/ou de leurs équipements et accepter toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, sauf si cela engendre une gêne pour l'activité du Preneur.

- déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration ou autre qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour la recherche et la remédiation de désordres ou l'exécution des travaux susvisés.

- garantir l'accès des Locaux au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien dans les délais stipulés.

iv. Travaux des tiers

Le Preneur s'engage à supporter les travaux qui seraient exécutés sur ou sous la voie publique, sous l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne et/ou une privation de la jouissance des Locaux et ce quelle que soit la durée de ces travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre le maître d'ouvrage concerné (qu'il s'agisse de l'administration, de propriétaires voisins ou d'autre locataires de l'Immeuble) et/ou de l'entrepreneur de ces travaux.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur au titre de ce trouble ou cette privation de jouissance. En particulier, ce dernier ne pourra pas être tenu responsable des désordres de toutes natures (matériels et/ou immatériels) affectant l'Immeuble et/ou les Locaux du fait desdits travaux. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre.

9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin, les Parties s'obligent à collaborer activement afin d'aboutir à la mise en place d'un programme d'actions en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et de réduire sa consommation d'énergie finale au sens de l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'urbanisme tel que modifié par la loi ELAN (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), ou de toute autre loi ou réglementation qui s'y substituerait.

A cette fin, chaque Partie s'engage notamment :

- à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux volumes ainsi qu'au type des déchets produits, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible, et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations ou obtenues, en ce compris les niveaux de certifications et/ou de labellisation atteints.

Le Preneur s'engage à respecter les objectifs communs liés à l'optimisation de la consommation d'énergie de l'Immeuble et des Locaux et à suivre pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations et obligations fixées par la réglementation en vigueur.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou mise en place d'équipements visant à améliorer les performances énergétiques et/ou environnementales de l'Immeuble, que ceux-ci soient ou non rendus impératifs par une évolution de la législation et de la réglementation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou équipements visant à améliorer les performances énergétiques ou environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation sous préavis d'un mois.
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations et/ou mise en place de ces nouveaux équipements, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale annexée s'il en existe. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront, sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et sera à nouveau complété par un arrêté dit « Valeurs absolues ».

Le bâtiment dont dépendent les Locaux est concerné par cette obligation de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, les Parties conviennent de se rencontrer, de bonne foi, afin de mettre en place lesdites mesures de réduction de leur consommation d'énergie finale.

Elles conviennent d'ores et déjà des principes suivants :

- la prise en charge de ces mesures sera établie entre elles selon la répartition des charges prévue au Bail, mutatis mutandis ;
- le Bailleur pourra collecter auprès du Preneur, ou auprès de ses fournisseurs d'énergie et autres (tels que eaux, collecte des déchets ...) si bon lui semble, directement ou via un mandat confié par le Preneur à un prestataire désigné par le Bailleur, les données de consommation et notamment celles à déclarer sur la plateforme numérique visées à l'article R. 131-41 du code de la construction et de l'habitation, les coûts de collecte et de déclaration étant supportés par le Preneur ;
- le Preneur accepte expressément que les données collectées par le Bailleur ou un mandataire tel que décrit ci-dessus, soient exploitées par le Bailleur ou ses mandataires à des fins de suivi des consommations dans le cadre des dispositions du présent article 13.6

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique « OPERAT ». Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard soit en raison du non-respect par le Preneur du plan d'actions défini avec le Bailleur afin de parvenir aux objectifs légaux, soit en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie sur la plateforme numérique.

- Jouissance :

Le Preneur devra jouir des lieux loués paisiblement et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, etc.) et ne devra faire stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du Preneur ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil. Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le Bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du Preneur, celui-ci devrait le garantir de toutes somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier nécessités par l'activité du Preneur à la conclusion du présent bail, sera à la charge du Preneur.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, électricité, télécommunications etc.) en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire 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 en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

9.9 Visite et surveillance des locaux :

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti cinq (5) jours ouvrables à l'avance sauf urgence. La sensibilité du public accueilli nécessite de se conformer aux règles de sécurité : se présenter à la direction de crèche avec sa carte d'identité au jour et heure convenus.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de ses mandataires tous les jours ouvrables, pendant deux heures fixées par le Bailleur avec un délai de prévenance de cinq (5) jours.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur / ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

9.10 Obligations d'immatriculation :

Il devra être et demeuré inscrit au registre du commerce et des sociétés.

9.11 Charges planchers :

Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à 500 kg/m² qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble ; sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudices en résultant.

9.12 Enseignes - Façade :

Le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit et préalable du Bailleur et, sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le Preneur ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble, dans la cour, dans le couloir commun ou dans les parties communes, qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du Bailleur auquel aura été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

En tout état de cause cette enseigne devra être maintenue en bon état par le Preneur qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en bon état de l'emplacement où elle aurait été installée.

9.13 Assurances :

Le preneur assurera les LOCAUX LOUES pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les

différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser au Bailleur le montant desdites surprimes.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée le bailleur de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière.

Les primes d'assurance soumises par le Preneur de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des LOCAUX LOUES. Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du bailleur, en produisant, le cas échéant - un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au preneur par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté seront immédiatement reversées par le preneur au bailleur pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de glaces ;
- Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

- (ii) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le (ou les) sous-locataire(s) du Preneur, du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

9.14 Responsabilité - Recours :

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les LOCAUX LOUES ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des LOCAUX LOUES et ses affaires personnelles ; le bailleur n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux LOCAUX LOUES.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, humidité, fuites, le bailleur ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; le preneur s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entraîner un trouble de jouissance sans aucun recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux LOCAUX LOUES en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :

En cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement, ou en cas d'interdiction de l'usage des LOCAUX LOUES sur décision(s) administrative(s) quelle qu'en soit la durée, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

A défaut pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de Loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

A défaut d'accord entre les Parties au regard de ce qui précède, le calcul de la réduction de Loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :

i. Sous-location - location gérance :

Le Preneur ne pourra ni sous-louer les lieux loués, ni mettre son fonds en location gérance sauf accord exprès et par écrit du Bailleur. Le Bailleur autorise toutefois expressément le Preneur à domicilier ou à sous-louer les locaux, objets des présentes :

- à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le Preneur qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ii. Cession :

a) Tout transfert du droit au bail quelle qu'en soit la forme, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail sous quelque forme que ce soit.

Dans un tel cas, le bailleur, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé. Si le bailleur a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra céder son droit au bail à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

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

b) Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance. Le bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

c) Dans tous les cas, un exemplaire en original de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au bailleur pour lui servir de titre.

d) Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jour de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au bailleur avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

e) Dans tous les cas de cession du droit au Bail et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le cédant restera solidaire avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant une durée de trois ans à compter de la date de réalisation de la cession, sans que cette durée ne puisse excéder la durée résiduelle du Bail initial. Le Bailleur informera le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF

Il est convenu entre les parties lesquelles en assument l'intégralité des risques éventuels, comme condition déterminante de leur consentement d'écarter l'application de l'article 1195 du Code civil, sauf en cas de pandémie mondiale entraînant un confinement applicable sur le lieu d'exploitation du local et l'interdiction administrative cumulative d'exploiter les locaux ; leur engagement à conclure à bail commercial étant ferme et définitif quels que soient les changements de circonstances imprévisibles et les conséquences, fussent-ils de nature à rendre l'exécution du présent bail excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, sans possibilité de renégociation ou d'adaptation ou de révision ou d'y mettre fin pour ces raisons.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone etc., de

même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les LOCAUX LOUES en bon état conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Les Locaux Loués sont restitués par le Preneur au Bailleur libres de toute occupation, mobilier, marchandises et en état de réparations locatives.

A cet effet, trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les Parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer la liste des éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les Parties au jour de la restitution des Locaux Loués, après complet déménagement.

Le Bailleur reconnaît que tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement spécifiques à son activité, informatique et de sécurité (caméras, coffres, biberonnerie et tables à langer, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clefs dans les conditions prévues au chapitre « ETAT DES LIEUX » du présent bail.

ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droits, se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les Locaux Loués ou le droit au bail, à l'exception d'une vente globale de l'ensemble des fonds de commerce similaires détenus par le Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

À cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

À égalité de prix, de modalités et de conditions, le Preneur sera tenu de donner la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée - comme ci-avant exposé - pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. À défaut, le

Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le Preneur de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article 13.14.2 « Cession ».

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du Bailleur comme indiqué ci-avant, il appartiendra au rédacteur de l'acte de cession d'en avertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur qui disposera alors, d'un droit de substitution.

Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur, à tous ses ayants droits ou ayants cause, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.

ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Conformément à l'article L145-46-1 du code du commerce, de convention expresse, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption ou préférence en cas de vente des Locaux Loués.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer contractuellement ou judiciairement fixé en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article 145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du preneur par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code du Commerce) seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en

sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du code de Commerce.

En outre, si le preneur persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50 %, et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent) et le Preneur sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat que le Bailleur aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme, et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 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.

ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Pour garantir l'ensemble des obligations résultant du présent bail et des dispositions supplétives légales lui incombant, le Preneur devra remettre au Bailleur, un (1) mois après la Date de Prise D'Effet du Bail, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur, une garantie à première demande représentant six (6) mois de loyer hors taxes et hors charges, valable pour la durée du bail de ses éventuels renouvellements laquelle émanant d'une banque de premier rang.

Cette garantie a pour objet de garantir le paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette garantie en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la garantie, nouvelle garantie bancaire établie selon les mêmes principes devrait être remise au Bailleur au plus tard dans le délai de huit (8) jours à compter de la mise en œuvre de ladite garantie, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur.

L'original de la garantie sera restitué par le Bailleur à l'expiration du présent bail ou de sa cession.

ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR

1°) Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur ; qui se déclare satisfait ; des risques et pollutions applicables au lieu des LOCAUX LOUES objet du présent bail. L'état des risques et pollution du périmètre dans lequel sont situés les LOCAUX LOUES en date du 11 juin 2021, établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, est annexé : annexe 4.

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, une Déclaration des Sinistres Indemnisés est également annexée au Bail mentionnant les informations requises sur les sinistres éventuels ayant donné lieu à 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).

2°) Ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il sera également annexé le diagnostic de performances énergétiques à la réitération des présentes.

ARTICLE 18 - DEPOLLUTION

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

Dans le cas où malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement le preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment le preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE

Aucune tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime l'intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, non équivoque.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent en outre que les LOCAUX LOUES forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail, à hauteur de 1.000,00 € (MILLE EUROS) HT seront à la charge du preneur pour le compte de la [REDACTED], à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'agence SAS TOURNY MEYER.

Les parties la déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, conformément au mandat signé, auprès de lesquelles le locataire s'acquittera le jour de la levée de ses conditions suspensives, des honoraires de commercialisation contractuellement fixés à la somme globale forfaitaire de 14 900,00 € (QUATORZE MILLE NEUF CENT EUROS) HT, TVA en sus.

Chacune des Parties conservera à sa charge les autres frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « PROMETTANT » puis « BAILLEUR » dans le projet de bail

D'UNE PART

ET :

[REDACTED]

Ci-après dénommé « BENEFICIAIRE » puis « PRENEUR » dans le projet de bail

D'AUTRE PART

Le Promettant et le Bénéficiaire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé par le Promettant, la [REDACTED], qu'aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], [REDACTED], le 25 mai 2023, le Promettant a acquis de la [REDACTED] la pleine propriété dans leur état futur d'achèvement des biens et droits immobiliers consistant en l'immeuble objet des présentes.

Le Bénéficiaire s'est déclaré intéressé à prendre à bail commercial les locaux à usage commercial ci-dessous désignés dans ledit ensemble immobilier sous condition de réalisation de travaux par le Promettant.

Le Promettant promet de donner, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après énumérées et de l'achèvement des Locaux Loués, à bail à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code du commerce, au Bénéficiaire qui accepte, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Les parties conviendront de soumettre conventionnellement leur relation au statut des baux commerciaux.

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.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Le Promettant promet de donner, sous les conditions ci-après énumérées, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, un local commercial dont les caractéristiques sont décrites ci-après selon les clauses et modalités du contrat de bail objet des présentes que les parties acceptent d'ores et déjà de façon irrévocable.

Le local sera livré au Bénéficiaire, notamment, dans les conditions définies ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Le bail est conclu sous les conditions suspensives suivantes stipulées au seul bénéfice du Preneur.

1. Condition Suspensive à la charge du Promettant :

- Achèvement des travaux portant sur les locaux loués suivant le plan annexé aux présentes et dans les conditions prévues à l'article « ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES » du présent bail. Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

2. Conditions Suspensives à la charge du Promettant :

i. Condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une ou plusieurs offres de prêt :

Cette condition sera réputée réalisée :

1. Par la réception par l'acquéreur d'un accord de principe de financement au plus tard le 15 septembre 2025.

2. Par la réception par le Bénéficiaire des offres ou contrats de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts au plus tard le 30 septembre 2025

Le Bénéficiaire s'oblige également à notifier au Promettant aussitôt les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le Promettant ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du Promettant et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au Promettant, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

ii. Obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conforme à la destination visée au projet de bail

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des lieux conformément à la destination visée au projet de bail *infra*.

Le Bénéficiaire s'oblige à solliciter les autorisations nécessaires au plus tard le 30 juillet 2025 et à répondre sans délai à toute demande de renseignements complémentaires nécessaires à l'obtention de ces autorisations.

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

iii. Signature des contrats de franchises avec les enseignes [REDACTED]

Le Bénéficiaire a déclaré vouloir exploiter les locaux sous les enseignes [REDACTED] [REDACTED] pour lesquelles un contrat de franchise devra être signé.

La présente promesse est donc consentie sous la condition suspensive de signature d'un contrat de franchise portant sur les locaux et relative à l'enseigne [REDACTED]

Cette condition suspensive devra être réalisée avant le 1er octobre 2025 au plus tard.

3. Notification de réalisation de la Condition Suspensive (ou de sa renonciation) :

Cette Condition Suspensive est stipulée au bénéfice exclusif du Preneur qui seul pourra y renoncer.

Le Bailleur ou le Preneur, selon le bénéficiaire de la Condition Suspensive, s'engage à informer l'autre partie de l'état d'avancement de réalisation des ou de la renonciation à chacune des Conditions Suspensives.

Au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de la réalisation de Chaque Condition Suspensive, le Bailleur ou le Preneur adressera à l'autre Partie une notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, l'avisant de la réalisation de ladite Condition Suspensive.

4. Délai de réalisation de la Condition Suspensive :

A défaut de réalisation de l'une quelconque des Conditions Suspensives dans les délais ci-dessus convenus, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de discuter, de bonne foi, d'une prorogation du délai de la (des) Condition(s) Suspensive(s), laquelle devra être matérialisée par un avenant signé par les deux Parties.

A défaut d'accord entre les Parties, la promesse sera caduque, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité et sans indemnité de part ni d'autre, sauf renonciation expresse et écrite du Preneur au bénéfice de la(les) Condition(s) Suspensive(s) non réalisée(s).

5. Réitération :

En cas de réalisation des conditions suspensives sus énoncées dans les délais arrêtés, les parties conviennent alors de procéder à la signature de l'acte réitératif dès la livraison des locaux loués selon l'état de livraison défini dans l'annexe 9. Dès la réalisation des conditions suspensives, le promettant adressera un courrier recommandé avec accusé de réception en vue de la mise à disposition du local et de la signature du bail réitératif.

Il est rappelé que le Preneur signe concomitamment trois promesses distinctes portant sur les lots 4, 5 et 6 de l'immeuble siège des locaux loués.

Il est expressément convenu que ces trois promesses sont indivisibles à l'égard du Preneur de sorte que pour le cas où l'une des promesses ne serait pas réitérée pour quelque raison, le Bailleur pourra de plein droit refuser de procéder à la réitération des autres promesses nonobstant la réalisation des conditions suspensives.

DEDIT

Il a été convenu :

- Qu'en cas de dédit exprès et ce sous quelque forme que ce soit de la part du Bénéficiaire avant ou après la réalisation des conditions ci-dessus énoncées dans les délais contractuels, les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

- Que dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne se présenterait pas à la date prévue pour la signature du bail et la remise du local et ce ensuite d'une première convocation adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, le Promettant notifiera au Bénéficiaire une deuxième convocation par exploit d'huissier dans un délai de 8 jours.

Si le Bénéficiaire ne se présente pas non plus à cette deuxième convocation, le Promettant établira, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Bénéficiaire, un procès-verbal de carence par exploit d'huissier.

Les présentes seront alors nulles et non avenues et le Promettant pourra alors immédiatement disposer du local.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

SUBSTITUTION

Il est expressément convenu entre les parties que jusqu'à la date de réitération des présentes, le bénéficiaire de la promesse pourra se faire substituer dans l'acte final en qualité de Preneur par toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

Etant précisé qu'en cas de dédit ou absence au jour de la réitération, le substituant et le substitué seront tenus solidairement au paiement de l'indemnité de dédit prévue à l'article précédent.

Pour le cas où le Bénéficiaire de la promesse se ferait substituer dans l'acte final en qualité de Preneur, il restera solidaire avec le substitué et tous substitués successifs, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant toute la durée du bail. Le Bailleur informera le substitué, resté garant, de tout défaut de paiement du substituant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Afin de garantir la bonne exécution de la présente promesse, le Preneur versera sur le compte bancaire du Promettant dont le RIB est annexé à la présente, au jour de la signature de ladite promesse, une somme de 20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS).

Cette somme sera encaissée par le Promettant à la signature de la promesse et lui demeurera définitivement acquise même dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas levées et que la présente promesse deviendrait caduque, en compensation du préjudice subi.

Lors de la réitération de la promesse, cette somme s'imputera sur le dépôt de garantie prévue à l'article 7.5 du bail projeté et sur les premières échéances de loyer et de charges.

En cas de dédit du Bénéficiaire, celui-ci d'ores et déjà, autorise le Promettant à conserver les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation prévue *infra* sans que le Bénéficiaire ne puisse en solliciter le remboursement total ou partiel.

CONDITIONS DU BAIL PROJETE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :	7
ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :	8
ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :	9
ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :	9
ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :	11
ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR	11
ARTICLE 7 - LOYER :	12
7.1 Montant et exigibilité	12
7.2 Régime fiscal	13
7.3 Indexation du Loyer :	13
7.4 Dépôt de Garantie	14
7.5 Loyer de renouvellement :	14
ARTICLE 8 - CHARGES :	15
8.1 Définition :	15
8.2 Charges privatives :	15
8.3 Charges communes :	15
8.4 Impôts et taxes :	19
8.5 Paiement :	19
8.6 Etat récapitulatif annuel :	19
ARTICLE 9 - CONDITIONS :	20
9.1 Etat des lieux loués :	20
9.2 Entretien et réparation des Locaux	21
9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements	22
9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes	23
9.5 Contrats d'entretien et de maintenance	24
9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge	24
9.7 Travaux – Réparations – Embellissements	24
9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux	29
9.9 Visite et surveillance des locaux :	31
9.10 Obligations d'immatriculation :	32
9.11 Charges planchers :	32
9.12 Enseignes - Façade :	32
9.13 Assurances :	32
9.14 Responsabilité - Recours :	34
9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :	34
9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :	35
ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF	36
ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX	36
ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR	37
ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS	38
ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION	38
ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE	39
ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE	39
ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR	39
ARTICLE 18 - DEPOLLUTION	40
ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE	40
ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES	41
ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :	41

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé 32 Avenue de la Somme 33700 MERIGNAC, cadastré sous les références suivantes : AY 694 AY 697 et AY 698, le lot n°6,

Un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface ainsi répartie :

- Lot 6 : 328,37 m²

Le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 10), que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus.

Lesdits Locaux étant livrés bruts de béton, fluides en attente, vitrines posées, gaines à poser par le Preneur à l'exception de la gaine de d'extraction qui sera posée et réglée par le Bailleur.

Il est précisé pour la parfaite information du Preneur que le local comptera trois gaines d'extraction, dont deux gaines d'un diamètre qui ne sera pas inférieur à 400 mm, et une gaine de forme rectangulaire.

Ci-après désigné comme les « Locaux Loués » ;

Tels que ces Locaux Loués, qui constituent un tout indivisible, se composent et se comportent, à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée et reconnaît que le Bailleur satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Il est précisé, entre autres, que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan annexé au présent bail et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties reconnaissant que la superficie des Locaux Loués n'a pas été une condition déterminante de leur consentement, et se référant à la consistance des Locaux Loués dont ils ont connaissance.

Il est par ailleurs prévu que le preneur aura le simple usage des parties communes lesquelles ne font pas partie des locaux loués, de sorte que le bailleur est déchargé de toute garantie.

ARTICLE 2 - ETATS DES LIEUX :

Les locaux loués feront l'objet d'un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession du preneur, à frais partagés.

Au vu du caractère neuf des Locaux Loués lors de la date de prise d'effet du Bail, les Parties conviennent que l'état des lieux lors de l'entrée en jouissance du Preneur résultera du Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués, complété le cas échéant par le procès-verbal de levée des réserves, établis contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi, à l'amiable ou par huissier de justice à frais partagés, aux choix du Bailleur, lors de la restitution des lieux loués par le Preneur.

A l'occasion de la prise d'effet d'une cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement, à leurs frais exclusifs, à réaliser un état des lieux à l'amiable ou par huissier, contradictoirement entre eux, en invitant le bailleur à y concourir.

Un exemplaire en original de cet état des lieux sera remis gratuitement au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours de son établissement.

ARTICLE 3 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :

Le présent bail est conclu pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la réitération des présentes qui correspond à la Date de Prise D'effet du Bail.

Toutefois, le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale de telle sorte qu'il ne pourra donner congé qu'à l'expiration de la deuxième période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le présent bail prendra effet au jour de la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués, sous réserve de la levée des conditions suspensives, et au plus tard le 1^{er} mars 2026.

L'acte réitératif constitué du procès-verbal de Livraison des Locaux Loués signé par le Bailleur et le Preneur indiquera, pour la parfaite information des Parties :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- les réserves signalés par le Preneur (lesquelles ne devront pas empêcher la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués) ;
- l'indice ILC de référence servant de base pour la première indexation du Loyer.

(l' « Acte Réitératif »)

Il est rappelé que le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son échéance comme il est prévu aux dispositions d'ordre public des articles 145-8 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 4 - ACHEVEMENT – LIVRAISON DES LOCAUX LOUES :

Par dérogation à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties conviennent que les Locaux Loués seront considérés comme achevés lorsque le Bailleur aura réalisé les travaux de construction des Locaux Loués conformément aux énonciations et stipulations du présent Bail, du Cahier des Charges des Travaux de Construction, en ce compris les Travaux d'Aménagement Spécifiques, annexé aux présentes, au permis de construire et à tout modificatif ultérieur, à toutes autorisations administratives délivrées, et à la réglementation applicable aux Locaux Loués et celle des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL, COPREC, etc... et d'une façon générale aux règles de l'art, le tout de manière à permettre au Preneur une utilisation normale des Locaux Loués et de leurs équipements et ce, en toute sécurité conformément à leur destination (l'« Achèvement »).

A la date de l'Achèvement, les Locaux Loués devront également être en très bon état de propreté, de fonctionnement des installations [de chauffage/climatisation, des ascenseurs, des installations de ventilation et de désenfumage, du système de sécurité incendie et des autres équipements des Locaux Loués (incluant remise des notices techniques), ces derniers étant livrés neufs] et raccordés aux réseaux publics (égouts, eau et électricité) et voies de dessertes extérieures, afin de permettre l'accessibilité normale et adéquate du Preneur. Les espaces verts devront être conformes au Cahier des Charges des Travaux de Construction sous réserve

des contraintes techniques, météorologiques, et de saisonnalité afférentes aux plantes et espèces choisies.

Dès la constatation par les Parties de l'Achèvement des Locaux Loués conformément aux présentes, les Locaux Loués seront délivrés au Preneur (la « Livraison ») qui s'engage à en prendre possession. La Livraison et la prise de possession des Locaux Loués seront alors constatées dans un procès-verbal signé par les Parties (le « Procès-Verbal de Livraison »).

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux de construction de l'Immeuble, conformément à l'annexe 9, au plus tard le 30 septembre 2025 (l'« Achèvement »), étant précisé que la constatation de l'Achèvement ne pourra intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'au moins un (1) mois suivant la réception des travaux de construction de l'Immeuble par le Bailleur, en qualité de maître d'ouvrage, auprès de l'entreprises en charge de la construction (promoteur).

Le Bailleur notifiera au Preneur une copie de l'attestation établie par le maître d'œuvre et invitera le Preneur, au moins quinze (15) Jours Ouvrés à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé doublé d'un courriel, à se présenter dans les Locaux Loués, aux jour et heure fixés dans la notification, afin de constater la réalité de leur Achèvement par la signature du Procès-Verbal de Livraison.

Lors des opérations de constatation de l'Achèvement et de Livraison des Locaux Loués, le Preneur pourra se faire accompagner de toute personne ou société qu'il jugerait bon de s'adjoindre.

La constatation de l'Achèvement et de la Livraison des Locaux Loués emportera reconnaissance de la conformité des Locaux Loués aux stipulations contractuelles et la renonciation aux droits et actions du Preneur envers le Bailleur à ce titre.

En cas de contestation sur l'Achèvement des Locaux Loués ou de carence de l'une des Parties, Bailleur et Preneur conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord, ou, à défaut d'un tel accord, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant en référé à la requête de la plus diligente des parties (l'« Expert »).

Les frais d'expertise seront à la charge de celles des deux Parties dont l'avis aura été contredit par l'expert, étant ici précisé que, dans l'attente de l'avis de l'expert, la consignation des sommes à valoir sur les honoraires de ce dernier sera effectuée par moitié entre les Parties.

1/ Si l'Expert conclut que les Locaux Loués sont achevés au sens des critères ci-dessus définis, le Bail prendra effet à compter de la date fixée dans la convocation susvisée et le procès-verbal dressé à cette date tiendra lieu de Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués entre les Parties.

2/ Si l'Expert conclut dans son rapport que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis, il devra indiquer quels sont les travaux indispensables pour que les Locaux Loués soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Une fois les travaux prescrits achevés, le Bailleur invitera avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés le Preneur à procéder à une nouvelle visite, en présence de l'Expert, afin de constater l'Achèvement. Lors de cette nouvelle visite, il sera établi un second procès-verbal contradictoire contre signé par l'expert constatant l'Achèvement des Locaux Loués, et qui constituera le Procès-Verbal de Livraison des Locaux Loués.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le Preneur utilisera les Locaux Loués à usage exclusif de « *Restauration* ».

Le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L145-55 du Code de commerce.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet. À ce titre, le Bailleur s'engage d'ores et déjà, si besoin est, à donner mandat au Preneur pour l'obtention desdites autorisations et/ou déclarations.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur atteste qu'il est un professionnel de(s) activité(s) visée(s) ci-dessus, qu'il est en mesure de les exercer dans les Locaux Loués et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure le bail.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une (ou des) destination(s) similaire(s).

ARTICLE 6 - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur souhaite faire réaliser à ses frais les travaux qu'il estime nécessaires à son installation.

La liste de ces travaux sera arrêtée par avenant au présent acte qui devra intervenir au plus tard avant la prise d'effet du bail.

Par cet avenant, le Bailleur autorisera expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux d'aménagement nécessaires à son activité, conformément au descriptif de travaux et plan d'aménagement qui y seront annexés (ci-après les « **Travaux d'Aménagement Initiaux** »).

Le Bailleur donne son accord aux conditions suivantes :

- Ces travaux seront effectués sous la responsabilité du Preneur et selon les descriptifs et plans joints en annexe 9 de l'avenant susvisé,
- Le Bailleur ou son mandataire auront à tout moment la possibilité d'accéder au chantier avec l'autorisation du Preneur et de participer aux réunions de chantier auxquelles ils seront convoqués,
- Seuls les travaux autorisés devront être accomplis à l'exclusion de tout autre.
- Le Preneur pourra réaliser les travaux qu'il estime nécessaires à son installation, avant sa prise de possession des locaux et l'entrée en vigueur du bail si les conditions suspensives sont réalisées, dont il assumera seul les conséquences sans recours contre le Bailleur pour le cas où le Bail n'entrerait pas en vigueur au 1^{er} mars ou si la présente promesse devenait caduque, le Preneur renonçant à réclamer quelconques sommes à ce titre au Bailleur.

Postérieurement à la livraison des locaux, le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de l'obtention de toutes autorisations administratives et d'urbanisme, le cas échéant nécessaire, lesquelles seront transmises en copie au bailleur à première demande.

Si celle-ci est nécessaire le Preneur s'engage à souscrire une assurance dommage ouvrage pour la réalisation des travaux décrits en annexe 9.

Conformément aux dispositions de l'article 13 « *Transformations Changements Embellissements* », l'ensemble des travaux visés dans l'annexe 9, qu'il s'agisse d'aménagement, d'installation, de démolition, de percement, de communication, ou de construction, seront incorporés de plein droit à l'immeuble au fur et à mesure de leur réalisation.

Ils deviendront immédiatement la propriété du Bailleur sans indemnité par l'effet de l'accession immédiate à la propriété au fur et à mesure de leur réalisation.

Le Bailleur pourra exiger la remise en état du local tel qu'établi par l'état des lieux d'entrée.

Il est rappelé que cette dérogation aux droits du Bailleur est limitée aux seuls travaux listés en annexe 9 et plans d'aménagement

ARTICLE 7 - LOYER :

7.1 Montant et exigibilité

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **65.800,00 € (SOIXANTE CINQ MILLE HUIT CENT EUROS)** hors charges et hors TVA, soit un loyer mensuel arrondi à 5.484 € (CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT EUROS) HT et HC.

Le Loyer sera payable mensuellement d'avance par prélèvement sur le compte bancaire du Preneur, au plus tôt le premier jour de chaque mois.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un mois, le Loyer correspondant à la fraction de mois en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour la parfaite information du Preneur, les coordonnées bancaires du Bailleur sont annexées aux présentes (Annexe 11).

À titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil et excluent -à défaut d'accord amiable - toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant du loyer.

7.2 Régime fiscal

Le loyer et toutes les sommes que le preneur supportera en tant qu'accessoires au bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyer et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce nonobstant le fait que le Preneur soit, ou non, redevable de la TVA.

Si, pour une raison quelconque, le bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la « contribution annuelle sur les revenus locatifs » (CRL) ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

7.3 Indexation du Loyer :

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice paru au jour de la réitération des présentes, et l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison d'une année deviendra l'indice de base de l'année suivante, et le nouvel indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite, pendant toute la durée du Bail, de sorte que les indices successifs, tant de base que de comparaison, soient toujours séparés les uns des autres par une période de variation d'un an.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Si l'indice pris pour référence venait à disparaître ou cessait d'être régulièrement publié, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par les juridictions compétentes, à la requête de la Partie la plus diligente.

Toutes les quittances adressées par le Bailleur alors que l'une ou l'autre des Parties aurait oublié de faire jouer l'indexation ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de

l'indexation. La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le Bailleur si le loyer a augmenté.

7.4 Dépôt de Garantie

Le Preneur versera, dès la date de réalisation des conditions suspensives, la somme de 10.967 € (dix mille neuf cent soixante-sept euros) HT correspondant à 2 (deux) termes de loyer à titre de dépôt de garantie pour le paiement du loyer et des charges ainsi que pour l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes.

Ce dépôt de garantie sera remboursable à la cessation du bail, deux (2) mois après remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur au titre de l'exécution du présent bail.

En cas de défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis au Bailleur par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

7.5 Loyer de renouvellement :

Cette condition est déterminante de la volonté des parties et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

Les parties conviennent - par dérogation expresse aux modalités de l'article L145-34 dernier alinéa du Code du Commerce - par la présente clause essentielle de leur consentement que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

i. Détermination de la Valeur Locative

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1^{er} du Code de Commerce comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail lors de chaque renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes, à savoir soit (i) le dernier loyer indexé, réglé par le Preneur à la date d'effet du renouvellement, soit (ii) la valeur locative telle que définie par les dispositions de l'article L.145-33 du Code de Commerce, sans autres conditions.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

ii. Procédure de fixation du loyer de renouvellement

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des loyers commerciaux du

Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué. Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin, les parties conviennent – par dérogation expresse aux modalités de l'article L 145-34 dernier alinéa du Code de Commerce – par la présente clause essentielle de leur consentement - que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

ARTICLE 8 - CHARGES :

8.1 Définition :

Dans les limites des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges, prestations, taxes, réparations (y compris en cas de vétusté) afférents aux locaux loués et à l'immeuble, tels que définis ci-après.

Cette prise en charge se fera par règlement direct des charges par le preneur et/ou, le cas échéant, par remboursement au bailleur sur premier appel de sa part.

Il est précisé que le preneur supportera la quote-part des charges au prorata des surfaces locatives (surfaces privatives augmentées d'un prorata des surfaces des parties communes).

Sont considérées comme parties communes, outre les locaux ou espaces non affectés privativement à un occupant, l'ensemble des locaux abritant des services à usage commun ou des équipements collectifs. Les parties de l'immeuble dont la jouissance a été reconnue au Preneur par le présent contrat de bail sont réputées parties privatives.

A raison de leur répartition, on distingue les charges privatives et les charges communes.

8.2 Charges privatives :

Le preneur paiera sa consommation d'électricité, de chauffage, de gaz et d'eau suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et toutes autres fournitures ou prestations individuelles.

Le Preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de tout fluide et ce, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail imposées par l'activité du preneur sera pris en charge par le preneur.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du preneur et/ou dont le preneur serait responsable pour manquement à l'une des clauses du bail, sera supporté exclusivement par le Preneur qui devra rembourser sans délai le bailleur de leur montant.

8.3 Charges communes :

Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des stipulations ci-dessous, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'immeuble, le cas échéant aux parties communes ou aux équipements communs, même si ces dépenses résultent de la vétusté ou sont imposées par la mise en conformité de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet et que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont les suivantes, à l'exclusion de tous autres impôts, taxes ou redevances dont le Bailleur est le redevable légal et qui ne pourraient être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce :

- fonctionnement de l'Immeuble ;
- entretien et travaux de l'Immeuble ;
- élimination déchets ;
- état et collectivités.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé que les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et qui seront remboursées par le preneur au bailleur comprendront :

Fonctionnement de l'immeuble	Copropriété	Si l'Immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux LOCAUX LOUES et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	Assurances	Les primes d'assurances supportées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués en ce inclus toutes surprimes éventuellement générées par l'activité du Preneur.
	Gestion	Les honoraires de gestion locative, à l'exception des honoraires particuliers du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ou de l'immeuble. Les honoraires de gestion technique des Locaux Loués et/ ou de l'Immeuble, à l'exception des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, des ravalements de façades, des travaux de mise aux normes des parties communes et d'embellissement, ainsi que les travaux liés à l'environnement/performance énergétique (ainsi que les frais liés à l'ascenseur si applicable).
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'Immeuble affecté au

		fonctionnement des seules parties communes de l'Immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, dans la limite susvisée.
Entretien travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur des parties communes de l'Immeuble, portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement partiel de mise aux normes des parties communes ou à usage commun, et de tous équipements et installations communes tels qu'installations de levage, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., et à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.
	Embellissement	Les travaux d'embellissement, liés ou non à une mise en conformité ou à la vétusté dont le montant est supérieur au coût du remplacement à l'identique.
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation des parties communes portant sur les installations dont le preneur bénéficiera.
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérification réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes des parties communes ou à usage commun et de tous éléments d'équipements des parties communes de l'Immeuble utilisées par le preneur et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc.) à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives.
	Equipements	Les frais de maintenance, de remplacement, en ceux compris ceux liés à la vétusté, ou de mise aux normes des équipements de l'Immeuble, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'Immeuble ou des LOCAUX LOUES, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des LOCAUX LOUES ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux Loués, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Bailleur s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés et ce, dans les meilleurs délais.

La prise en charge de ces charges (privatives et communes) par le Preneur se fera par règlement direct des charges par ce dernier et/ou, le cas échéant, par remboursement au Bailleur sur premier appel de sa part. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuellement versée par le Preneur avec chaque terme de loyer au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. A ce titre, le Bailleur devra adresser chaque année un décompte faisant ressortir la quote-part du Preneur afin de faciliter l'apurement des comptes. Le budget provisionnel de charges et le montant de la provision pour charges, impôts, taxes et redevances pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur.

La provision sera majorée de la T.V.A. en vigueur. Le solde éventuel sera réglé dans les trente (30) jours calendaires suivant la communication au Preneur de l'arrêté des comptes annuels, ou imputation sur la provision du prochain trimestre de l'année suivante.

En règle générale, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques dues en raison d'un fait imputable au Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédures et honoraires y afférent.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le bailleur et le preneur est annexé (annexe 1).

8.4 Impôts et taxes :

Le preneur devra en outre rembourser au bailleur au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs ou la TVA ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- et plus généralement, tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur les supportera selon les conditions précitées sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite et sauf si elles sont légalement à la charge du Bailleur.

8.5 Paiement :

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le preneur en sus de chaque terme de loyer selon une provision mensuelle s'élevant à 329€ (trois cent vingt-neuf euros) hors TVA avec régularisation annuelle.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de l'évolution des charges, dépenses, prestations, impôts et taxes réels.

Le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière sur justification des services fiscaux.

Le preneur s'oblige à rembourser la taxe foncière en une seule fois.

8.6 Etat récapitulatif annuel :

Conformément aux articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code du Commerce, lesdits charges – impôts – taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et

régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le bailleur au preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi, ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 9 - CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

9.1 Etat des lieux loués :

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, il est annexé au présent bail :

- l'état récapitulatif chiffré des travaux réalisés dans les trois années précédentes par le bailleur (annexe 2) ;
- l'état et le budget prévisionnels des travaux envisagés par le bailleur dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail (annexe 3) ;

Ces documents informatifs actualisés seront communiqués par le bailleur au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En conséquence de quoi, le preneur prendra les LOCAUX LOUES dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance , ni pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des LOCAUX LOUES à l'activité envisagée, par la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble que ce soit au moment de l'entrée dans les LOCAUX LOUES que pendant tout le cours du bail et plus généralement de son occupation.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les LOCAUX LOUES en conformité avec la réglementation existante notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité , en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le locataire sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les LOCAUX LOUES ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Le preneur exonère le bailleur, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

9.2 Entretien et réparation des Locaux

Le Preneur entretiendra les lieux loués en parfait état, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, en effectuant, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le Preneur effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avéreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause à l'exception de la vétusté, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du Bailleur relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des Locaux Loués.

Le Preneur entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et n'exercera aucun recours contre le Bailleur en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture la façade du magasin.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (sauf vétusté), toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le Preneur devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que besoin sera, et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B. Il devra en justifier chaque année auprès du Bailleur.

Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Cette installation ne devra en tout état de cause créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie, etc.) ; auxquels cas le Preneur s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle. Le Preneur aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement, le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entraîner des dégradations de l'immeuble.

Le Preneur sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du Bailleur, tous travaux intéressant les locaux loués qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, sauf s'il s'agit de mise aux normes, de mise en conformité, et de protection de l'environnement, et notamment les travaux d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de leur handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire, etc.) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le Preneur s'oblige à prévenir le Bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le Bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Il devra plus généralement prévenir le Bailleur de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1122 du Code civil, les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leur consentement réciproque, que le Preneur ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer, de sa propre initiative, les réparations ; dans le cas contraire, le Bailleur pourra refuser de régler les factures et/ou de rembourser les frais engagés.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de quinze (15) jours suivant une mise en demeure restée sans effet et les faire réaliser en ses lieux et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les quinze jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.3 Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Il est expressément convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, même si cette

exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

9.4 Surveillance des Locaux – Sécurité des personnes

La sécurité des personnes dans les Locaux est de la responsabilité du Preneur.

Il s'oblige à respecter les normes de sécurité applicables en matière d'utilisation courante des Locaux, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et telles que définies dans la notice de sécurité du Permis de construire/de la Déclaration préalable et, notamment, à ne pas dépasser les effectifs maximums d'occupation autorisés.

Le Preneur veillera à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués.

Il affichera les consignes et plans d'évacuation et, d'une manière générale, toutes indications destinées à assurer la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » et fera procéder, chaque année, à une visite par un organisme de contrôle agréé, destinée à vérifier que les Locaux sont en parfaite conformité avec les normes de sécurité et en particulier les normes incendie et hygiène en vigueur notamment. Les contrôles et mises en conformité porteront sur l'ensemble des installations et, notamment, sur les installations électriques et de gaz, les chauffages, les monte-charges, les ascenseurs, les extincteurs, et le système de désenfumage s'il y a lieu.

Il devra justifier au Bailleur de cette visite à première demande et, en temps utile, de la réalisation, à ses frais et sous sa responsabilité, des travaux préconisés par l'organisme de contrôle dans le délai imparti par celui-ci. A défaut et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant huit jours, le Bailleur y fera procéder lui-même, les coûts consécutifs étant alors refacturés au Preneur au même titre que les loyers.

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

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation actuelle et à venir relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, s'y conformer à tout moment et prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel.

Il s'oblige à permettre au Bailleur, à son agent, à son représentant ou à son architecte, chaque fois que le Bailleur le jugera utile, d'accéder aux Locaux durant les jours ouvrables, ainsi que les jours fériés, avec un préavis d'au moins 48h sauf urgence, afin de lui permettre notamment de vérifier l'état des Locaux et/ou des installations. Le Bailleur s'engage en pareille hypothèse à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée par lesdites visites. A la demande

du Preneur et si cela est matériellement possible pour le Bailleur ou son représentant, les visites pourront également se dérouler en dehors des horaires d'ouverture des Locaux.

9.5 Contrats d'entretien et de maintenance

Pour garantir le respect de ses obligations telles qu'elles résultent des articles 8 et 9 du Bail notamment, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance tant des Locaux que de leurs éléments d'équipement et en justifiera au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra faire contrôler annuellement et à ses frais le bon fonctionnement et la conformité des éléments d'équipements situés dans les Locaux, au regard notamment des règles de sécurité incendie, de la réglementation droit du travail, de la réglementation ERP, de la réglementation PMR, et autres.

Il fera procéder à ses frais et sans délai aux travaux prescrits dans les rapports de contrôle et devra en justifier au Bailleur dans les trois (3) mois de la réalisation desdits contrôles.

9.6 Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Le Preneur sera responsable de toutes réparations rendues nécessaires soit par défaut d'exécution des réparations dont il a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

A défaut d'exécution, par le Preneur, des travaux qui lui incombent aux termes du Bail, le Bailleur pourra se substituer à lui passé un délai de trente (30) jours suivant une mise en demeure restée sans effets et les faire réaliser en son lieu et place par une entreprise de son choix, aux frais du Preneur. Le Preneur s'engage à en rembourser le coût au Bailleur, avec tous frais et honoraires exposés, dans les trente (30) jours d'un appel qui lui serait adressé par le Bailleur.

9.7 Travaux – Réparations – Embellissements

i. Travaux du Preneur

▪ Procédure d'autorisation de travaux

- a) Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucun percement de murs, sols, plafonds, terrasses, toitures, façades, aucune démolition, aucun déplacement ni modification d'équipement technique, aucun aménagement, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur et sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il ne pourra effectuer aucuns travaux susceptibles de changer la destination de l'Immeuble ou de nuire à sa solidité, sa pérennité et ses caractéristiques réglementaires et environnementales.

b) Si le Preneur souhaitait néanmoins réaliser des travaux visés au a) ci-dessus, il devra en faire la demande au Bailleur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, auquel devra être joint un dossier de demande d'autorisation comprenant au minimum les documents suivants :

- Un descriptif détaillé des travaux et des équipements prévus,
- Les plans (architectes comme techniques) avant et après travaux, éventuellement, pour la bonne compréhension de la demande, des perspectives et vues avant et après travaux,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau de contrôle voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie avant travaux sans avis défavorable quant à la sécurité des personnes et à la structure de l'Immeuble et ses caractéristiques réglementaires,
- Le cas échéant, un rapport d'un bureau d'étude spécialisé indiquant que les travaux envisagés n'altèrent en rien les niveaux des certifications et labels détenus par l'Immeuble,
- Le cas échéant, un dossier de sécurité sans réserve majeure,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir.

Cette demande d'autorisation de travaux devra être adressée au Bailleur, quand bien même les travaux devant être réalisés par le Preneur lui sont imposés par la réglementation en vigueur ou toute nouvelle réglementation, sur injonction administrative ou non, ou encore par l'obsolescence ou la vétusté de tout ou partie des éléments d'équipements composant les Locaux.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

A réception de ce dossier, le Bailleur pourra soit solliciter des pièces complémentaires, soit donner son accord de principe auxdits travaux, assorti, le cas échéant, de préconisations, soit refuser la réalisation desdits travaux.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception d'un dossier de demande d'autorisation de travaux complet ou, le cas échéant, de la réception du dernier document complémentaire demandé, pour faire part de sa décision. L'absence de réponse du Bailleur dans ce délai vaudra refus du bailleur.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux du Preneur consisteraient notamment à mettre en place ou à modifier un système de vidéo-surveillance et/ou de contrôles d'accès, il lui appartiendra

d'engager toutes les démarches, de procéder aux déclarations et/ou solliciter les autorisations nécessaires à cette fin auprès de la CNIL notamment et, le cas échéant, de la Préfecture de Police et de se conformer pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements aux obligations, d'information notamment, qui en résultent.

Les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur.

Tous les travaux portant sur les installations techniques, notamment électricité (courants forts et faibles), climatisation, ventilation, désenfumage, plomberie, gestion technique du bâtiment et climatisation, ne devront pas entraver le bon fonctionnement de l'Immeuble et de ses installations.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité à raison des dommages matériels ou immatériels à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

c) De manière générale :

- Le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et en parfaite conformité avec les normes et prescriptions en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.
- Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.
- Il devra souscrire lui-même et veiller à ce que les entreprises souscrivent les assurances adaptées à la nature des travaux engagés. Ces couvertures d'assurances devront comporter une option « dommages aux existants ».

Quand une garantie décennale est en cours pour assurer des travaux effectués et réceptionnés par le Bailleur, si les travaux du Preneur le nécessitent, ce dernier sera tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Quand l'Immeuble n'est pas sous garantie décennale, le Preneur est tenu de souscrire les assurances construction nécessitées par ses travaux (Tous Risques Chantier, Dommages Ouvrage) auprès d'une compagnie d'assurance de son choix ayant son siège social en France.

- Le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de l'Immeuble de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur. Il veillera également à laisser libre de tout obstacle l'ensemble des cheminements et des sorties de secours et cela à tout instant.
- Uniquement lorsque ces travaux touchent à la solidité de l'ouvrage, les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte ou du gestionnaire du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, de même que les honoraires d'un bureau d'études, bureau de contrôle ou tout autre conseil.

- Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant tant pour les Locaux que pour l'Immeuble, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et des contraintes environnementales. Il en sera de même si les travaux du Preneur entraînent dans le champ de la réglementation thermique sur existants (Arr. du 13 juin 2008 notamment).
- Le Preneur devra fournir, après exécution des travaux, les plans et documents de recollement des ouvrages exécutés, le dossier d'intervention ultérieure sur ouvrage, ainsi que les autorisations administratives définitives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle, voire d'un coordonnateur des systèmes de sécurité incendie, vierge de toutes réserves et éventuellement l'avis favorable de la commission de sécurité. Il sera remis au Bailleur un exemplaire informatique
- Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances et des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.
- Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et il indemniserà le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, l'autorisation donnée par le Bailleur auxdits travaux ne lui faisant encourir aucune responsabilité à ce titre et ne déchargeant aucunement le Preneur de sa responsabilité.
- Le Preneur devra faire le nécessaire pour limiter les nuisances qui pourront résulter de ses travaux pour les autres locataires dans l'Immeuble et les tiers notamment
- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau, ni matériel susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Immeuble.

Si les matériaux ou matériels qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

- D'une façon générale, les travaux réalisés par le Preneur devront respecter la réglementation environnementale

ii. Accession

Tous travaux, notamment changements, additions, installations, améliorations, décors, embellissements et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui auraient été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, que le Preneur aura fait dans les Locaux pendant le cours du Bail et, le cas échéant, durant la période de mise à disposition anticipée des Locaux, appartiendront, en fin de Bail, au Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

iii. Travaux du Bailleur

Le Preneur s'engage à :

- souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux de réparation, remplacement, d'embellissement, rénovation, amélioration (de la performance énergétique ou environnementale notamment), reconstruction, levées de réserves, investigation et autres, ainsi que toutes mesures conservatoires que le Bailleur ou toute personne autorisée par lui jugera utile de réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf si ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'activité du preneur et réduire au maximum les nuisances occasionnées par lesdits travaux sur l'activité du Preneur. Toutefois, si le Bailleur était tenu de faire procéder à des travaux de réparations dans l'Immeuble il devrait informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier et déterminer, en concertation avec le Preneur, le calendrier et les modalités de réalisation desdits travaux afin de limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s), sauf urgence ou péril.

- supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification que le Bailleur jugerait utile d'apporter à l'Immeuble et, plus généralement, toute modification des parties communes de l'Immeuble, en ce compris, tous travaux d'extension ou de réduction, d'agrandissement, de surélévation, de suppression, de reconstruction, toutes fermetures de certaines parties communes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre, à condition toutefois qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux.

- en tout état de cause, lesdits travaux ne devraient en aucun cas modifier la substance des Locaux Loués ou de l'Immeuble, et ce en application de l'article 1723 du Code civil.

- laisser traverser les Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, à celle d'autres locaux et/ou à l'Immeuble de façon générale et/ou de leurs équipements et accepter toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, sauf si cela engendre une gêne pour l'activité du Preneur.

- déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration ou autre qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire pour la recherche et la remédiation de désordres ou l'exécution des travaux susvisés.

- garantir l'accès des Locaux au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien dans les délais stipulés.

iv. Travaux des tiers

Le Preneur s'engage à supporter les travaux qui seraient exécutés sur ou sous la voie publique, sous l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne et/ou une privation de la jouissance des Locaux et ce quelle que soit la durée de ces travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre le maître d'ouvrage concerné (qu'il s'agisse de l'administration, de propriétaires voisins ou d'autre locataires de l'Immeuble) et/ou de l'entrepreneur de ces travaux.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur au titre de ce trouble ou cette privation de jouissance. En particulier, ce dernier ne pourra pas être tenu responsable des désordres de toutes natures (matériels et/ou immatériels) affectant l'Immeuble et/ou les Locaux du fait desdits travaux. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer à ce titre.

9.8 Performance environnementale de l'Immeuble et des Locaux

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin, les Parties s'obligent à collaborer activement afin d'aboutir à la mise en place d'un programme d'actions en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et de réduire sa consommation d'énergie finale au sens de l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'urbanisme tel que modifié par la loi ELAN (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), ou de toute autre loi ou réglementation qui s'y substituerait.

A cette fin, chaque Partie s'engage notamment :

- à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux volumes ainsi qu'au type des déchets produits, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible, et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations ou obtenues, en ce compris les niveaux de certifications et/ou de labellisation atteints.

Le Preneur s'engage à respecter les objectifs communs liés à l'optimisation de la consommation d'énergie de l'Immeuble et des Locaux et à suivre pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations et obligations fixées par la réglementation en vigueur.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou mise en place d'équipements visant à améliorer les performances énergétiques et/ou environnementales de l'Immeuble, que ceux-ci soient ou non rendus impératifs par une évolution de la législation et de la réglementation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations et/ou équipements visant à améliorer les performances énergétiques ou environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation sous préavis d'un mois.
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations et/ou mise en place de ces nouveaux équipements, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, aux frais du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale annexée s'il en existe. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront, sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 131-38 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et sera à nouveau complété par un arrêté dit « Valeurs absolues ».

Le bâtiment dont dépendent les Locaux est concerné par cette obligation de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, les Parties conviennent de se rencontrer, de bonne foi, afin de mettre en place lesdites mesures de réduction de leur consommation d'énergie finale.

Elles conviennent d'ores et déjà des principes suivants :

- la prise en charge de ces mesures sera établie entre elles selon la répartition des charges prévue au Bail, mutatis mutandis ;
- le Bailleur pourra collecter auprès du Preneur, ou auprès de ses fournisseurs d'énergie et autres (tels que eaux, collecte des déchets ...) si bon lui semble, directement ou via un mandat confié par le Preneur à un prestataire désigné par le Bailleur, les données de consommation et notamment celles à déclarer sur la plateforme numérique visées à l'article R. 131-41 du code de la construction et de l'habitation, les coûts de collecte et de déclaration étant supportés par le Preneur ;
- le Preneur accepte expressément que les données collectées par le Bailleur ou un mandataire tel que décrit ci-dessus, soient exploitées par le Bailleur ou ses mandataires à des fins de suivi des consommations dans le cadre des dispositions du présent article 13.6

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique « OPERAT ». Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard soit en raison du non-respect par le Preneur du plan d'actions défini avec le Bailleur afin de parvenir aux objectifs légaux, soit en raison du défaut de transmission en temps utile de ses consommations d'énergie sur la plateforme numérique.

- Jouissance :

Le Preneur devra jouir des lieux loués paisiblement et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, etc.) et ne devra faire stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du Preneur ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil. Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le Bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du Preneur, celui-ci devrait le garantir de toutes somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier nécessités par l'activité du Preneur à la conclusion du présent bail, sera à la charge du Preneur.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, électricité, télécommunications etc.) en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire 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 en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

9.9 Visite et surveillance des locaux :

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti cinq (5) jours ouvrables à l'avance sauf urgence. La sensibilité du public accueilli nécessite de se conformer aux règles de sécurité : se présenter à la direction de crèche avec sa carte d'identité au jour et heure convenus.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de ses mandataires tous les jours ouvrables, pendant deux heures fixées par le Bailleur avec un délai de prévenance de cinq (5) jours.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur / ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

9.10 Obligations d'immatriculation :

Il devra être et demeuré inscrit au registre du commerce et des sociétés.

9.11 Charges planchers :

Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à 500 kg/m² qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble ; sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudices en résultant.

9.12 Enseignes - Façade :

Le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit et préalable du Bailleur et, sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le Preneur ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble, dans la cour, dans le couloir commun ou dans les parties communes, qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du Bailleur auquel aura été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

En tout état de cause cette enseigne devra être maintenue en bon état par le Preneur qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en bon état de l'emplacement où elle aurait été installée.

9.13 Assurances :

Le preneur assurera les LOCAUX LOUES pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les

différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser au Bailleur le montant desdites surprimes.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée le bailleur de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière.

Les primes d'assurance soumises par le Preneur de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des LOCAUX LOUES. Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du bailleur, en produisant, le cas échéant - un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au preneur par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté seront immédiatement reversées par le preneur au bailleur pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de glaces ;
- Recours voisins et tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

- (ii) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le (ou les) sous-locataire(s) du Preneur, du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

9.14 Responsabilité - Recours :

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les LOCAUX LOUES ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des LOCAUX LOUES et ses affaires personnelles ; le bailleur n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux LOCAUX LOUES.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, humidité, fuites, le bailleur ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; le preneur s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entraîner un trouble de jouissance sans aucun recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux LOCAUX LOUES en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

9.15 Destruction et interdiction administrative des locaux loués :

En cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement, ou en cas d'interdiction de l'usage des LOCAUX LOUES sur décision(s) administrative(s) quelle qu'en soit la durée, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

A défaut pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le Bailleur bénéficiant d'une augmentation de Loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

A défaut d'accord entre les Parties au regard de ce qui précède, le calcul de la réduction de Loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés par le Bailleur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

9.16 Sous-Location – Location Gérance - Cession - Transfert :

i. Sous-location - location gérance :

Le Preneur ne pourra ni sous-louer les lieux loués, ni mettre son fonds en location gérance sauf accord exprès et par écrit du Bailleur. Le Bailleur autorise toutefois expressément le Preneur à domicilier ou à sous-louer les locaux, objets des présentes :

- à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le Preneur qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ii. Cession :

a) Tout transfert du droit au bail quelle qu'en soit la forme, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail sous quelque forme que ce soit.

Dans un tel cas, le bailleur, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé. Si le bailleur a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra céder son droit au bail à toute entité de son groupe, savoir : toute personne morale qui contrôlerait directement ou indirectement le preneur, toute personne morale que le preneur ou une société qui le contrôle et/ou contrôlait directement ou indirectement, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;

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

b) Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance. Le bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

c) Dans tous les cas, un exemplaire en original de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au bailleur pour lui servir de titre.

d) Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jour de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au bailleur avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

e) Dans tous les cas de cession du droit au Bail et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le cédant restera solidaire avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant une durée de trois ans à compter de la date de réalisation de la cession, sans que cette durée ne puisse excéder la durée résiduelle du Bail initial. Le Bailleur informera le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT FERME ET DEFINITIF

Il est convenu entre les parties lesquelles en assument l'intégralité des risques éventuels, comme condition déterminante de leur consentement d'écarter l'application de l'article 1195 du Code civil, sauf en cas de pandémie mondiale entraînant un confinement applicable sur le lieu d'exploitation du local et l'interdiction administrative cumulative d'exploiter les locaux ; leur engagement à conclure à bail commercial étant ferme et définitif quels que soient les changements de circonstances imprévisibles et les conséquences, fussent-ils de nature à rendre l'exécution du présent bail excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, sans possibilité de renégociation ou d'adaptation ou de révision ou d'y mettre fin pour ces raisons.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone etc., de

même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les LOCAUX LOUES en bon état conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Les Locaux Loués sont restitués par le Preneur au Bailleur libres de toute occupation, mobilier, marchandises et en état de réparations locatives.

A cet effet, trois (3) mois avant l'expiration du Bail, les Parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer la liste des éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les Parties au jour de la restitution des Locaux Loués, après complet déménagement.

Le Bailleur reconnaît que tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Bailleur ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux Loués dans leur état initial.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement spécifiques à son activité, informatique et de sécurité (caméras, coffres, biberonnerie et tables à langer, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clefs dans les conditions prévues au chapitre « ETAT DES LIEUX » du présent bail.

ARTICLE 12 - PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur ou ses ayants droits, se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les Locaux Loués ou le droit au bail, à l'exception d'une vente globale de l'ensemble des fonds de commerce similaires détenus par le Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

À cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

À égalité de prix, de modalités et de conditions, le Preneur sera tenu de donner la préférence au Bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée - comme ci-avant exposé - pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. À défaut, le

Preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au Bailleur comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le Preneur de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article 13.14.2 « Cession ».

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du Bailleur comme indiqué ci-avant, il appartiendra au rédacteur de l'acte de cession d'en avertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur qui disposera alors, d'un droit de substitution.

Le présent pacte de préférence sera opposable au Preneur, à tous ses ayants droits ou ayants cause, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.

ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Conformément à l'article L145-46-1 du code du commerce, de convention expresse, le Preneur bénéficiera d'un droit de préemption ou préférence en cas de vente des Locaux Loués.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer contractuellement ou judiciairement fixé en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article 145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du preneur par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code du Commerce) seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en

sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du code de Commerce.

En outre, si le preneur persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50 %, et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent) et le Preneur sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat que le Bailleur aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme, et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 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.

ARTICLE 16 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Pour garantir l'ensemble des obligations résultant du présent bail et des dispositions supplétives légales lui incombant, le Preneur devra remettre au Bailleur, un (1) mois après la Date de Prise D'Effet du Bail, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur, une garantie à première demande représentant six (6) mois de loyer hors taxes et hors charges, valable pour la durée du bail de ses éventuels renouvellements laquelle émanant d'une banque de premier rang.

Cette garantie a pour objet de garantir le paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette garantie en une ou plusieurs fois.

En cas de mise en jeu de la garantie, nouvelle garantie bancaire établie selon les mêmes principes devrait être remise au Bailleur au plus tard dans le délai de huit (8) jours à compter de la mise en œuvre de ladite garantie, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire, et ce si bon semble au Bailleur.

L'original de la garantie sera restitué par le Bailleur à l'expiration du présent bail ou de sa cession.

ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR

1°) Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur ; qui se déclare satisfait ; des risques et pollutions applicables au lieu des LOCAUX LOUES objet du présent bail. L'état des risques et pollution du périmètre dans lequel sont situés les LOCAUX LOUES en date du 11 juin 2021, établi à partir des informations mises à disposition par le préfet, est annexé : annexe 4.

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, une Déclaration des Sinistres Indemnisés est également annexée au Bail mentionnant les informations requises sur les sinistres éventuels ayant donné lieu à 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).

2°) Ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il sera également annexé le diagnostic de performances énergétiques à la réitération des présentes.

ARTICLE 18 - DEPOLLUTION

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

Dans le cas où malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement le preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment le preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

ARTICLE 19 - TOLERANCE – MODIFICATION – INDIVISIBILITE

Aucune tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime l'intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, non équivoque.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent en outre que les LOCAUX LOUES forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

ARTICLE 20 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail, à hauteur de 1.000,00 € (MILLE EUROS) HT seront à la charge du preneur pour le compte de la [REDACTED], à rembourser au Promettant le jour de la signature de la présente promesse.

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'agence SAS TOURNY MEYER.

Les parties la déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, conformément au mandat signé, auprès de lesquelles le locataire s'acquittera le jour de la levée de ses conditions suspensives, des honoraires de commercialisation contractuellement fixés à la somme globale forfaitaire de 16.450,00 € (SEIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS) HT, TVA en sus.

Chacune des Parties conservera à sa charge les autres frais, droits et honoraires du Bail qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile au siège social avec cependant attribution de juridiction aux juridictions de la situation des LOCAUX LOUES, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles, plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à

le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR