
Passage de la chatelaine - 20 rue Crébillon / 11 rue Scribe 44000 NANTES

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

ALLIANZ PIERRE
(*EN QUALITE DE BAILLEUR*)

ET

HAKOTSU
(*EN QUALITE DE PRENEUR*)

JUIN 2023

Ut

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **ALLIANZ PIERRE**, société civile à capital variable, dont le siège social est situé 1, cours Michelet à Paris La Défense Cedex (92076), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 328 470 570,

représentée par son Gérant, la société **ALLIANZ IMMOVALOR**, société anonyme au capital de 553.026 euros, dont le siège social est situé 1, cours Michelet à Paris La Défense Cedex (92076), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 328 398 706,

Elle-même représentée par **Christian CUTAYA**, Directeur Général, lui-même représenté par Kevin GSELL, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu d'un pouvoir dont copie figure en **Annexe 0**,

Ci-après dénommée le **Bailleur**

D'UNE PART,

ET :

2. **HAKOTSU**, SARL au capital de 2 000 €, dont le siège social se situe au 42 Lieu-dit La Haymionnière - 44360 VIGNEUX DE BRETAGNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 823 979 034,

représentée par Monsieur Laurent GARNIER, dûment habilité aux fins des présentes, en sa qualité de de Gérant,

Ci-après dénommée le **Preneur**

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les **Parties** et individuellement une **Partie**.

SOMMAIRE

Pages

1.	BAIL	4
2.	DESIGNATION DES LOCAUX LOUES	4
3.	DESTINATION – ENSEIGNE – ABSENCE D'EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE	5
4.	DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET	6
5.	CONDITIONS FINANCIERES	6
6.	INDEXATION.....	9
7.	CHARGES, IMPOTS ET TAXES	10
8.	GARANTIES.....	12
9.	ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX LOUES	14
10.	PLATFORME COLLABORATIVE	15
11.	TRAVAUX	16
12.	AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL	19
13.	ANIMATION ET PUBLICITE DE L'IMMEUBLE	21
14.	ASSURANCES ET RECOURS.....	23
15.	SOUS-LOCATION – CESSION	25
16.	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	28
17.	DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	29
18.	MODIFICATION DU BAIL.....	29
19.	IMPUTABILITE DES REGLEMENTS.....	30
20.	CLAUSE RESOLUTOIRE.....	30
21.	INDEMNITE D'OCCUPATION.....	30
22.	OBLIGATION D'INFORMATION.....	30
23.	SUBSTITUTION	31
24.	ENVIRONNEMENT	31
25.	INSTALLATIONS CLASSEES	33
26.	RESPECT DE LA REGLEMENTATION « INFORMATIQUE ET LIBERTES ».....	33
27.	AUTONOMIE DES CLAUSES	33
28.	CONFIDENTIALITE.....	33
29.	NOTIFICATIONS.....	34
30.	RENONCIATIONS DIVERSES	34
31.	TOLERANCES	35
32.	ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE	35
33.	FRAIS ET HONORAIRES DE REDACTION – ENREGISTREMENT.....	35
34.	DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL	35

KG

LG

EXPOSE PRÉALABLE

- A. Le Bailleur est propriétaire d'une galerie commerciale, soumise au statut de la copropriété, dénommée « Passage de la Châtelaine » située 18-20 rue Crébillon à Nantes (l'Immeuble).
- B. L'Immeuble fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste dont les équipements communs sont gérés dans le cadre d'une copropriété, ASL et AFUL.
- C. Le Preneur a exprimé le souhait, pour les besoins de son activité, de prendre à bail un local à usage de commerce situé dans l'Immeuble.
- D. Les Parties se sont alors rapprochées pour conclure le présent bail (le **Bail**) qui annule et remplace tous accords préalables entre les Parties ayant le même objet

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

1. BAIL

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-38, D. 145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n°53.960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui l'accepte, les locaux désignés à l'Article 2, aux conditions ci-après convenues.

Les Parties reconnaissent que l'ensemble des conditions du Bail ont été négociées par les Parties, le Bail ne constituant pas un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Chaque Partie reconnaît avoir communiqué à l'autre Partie les informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît conclure le Bail en connaissance de cause.

2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

2.1 Les locaux loués par le Preneur au titre du Bail, constituent la cellule B2 d'une surface GLA totale d'environ 97 m² (les **Locaux Loués**), se décomposent comme suit :

- un local à usage de commerce situés au rez-de-chaussée bas de l'Immeuble, d'une surface GLA d'environ 97 m² (quote-part de parties communes, hall et circulations incluse).

Les Locaux Loués sont identifiés sur le plan figurant en Annexe 2.1.

Le Preneur aura en outre la disposition, en usage commun avec les autres occupants de l'Immeuble, des espaces et équipement suivants : *les sanitaires situés au rez-de-chaussée bas*.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue des présentes et les accepte dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible.

2.2 Toute erreur dans la description, la désignation, la contenance et/ou la composition des Locaux Loués, et/ou toute différence, entre, d'une part, la surface visée à l'Article 2.1 ci-dessus ou les côtes du plan figurant en Annexe 2.1 et, d'autre part, les dimensions réelles des Locaux Loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

KG

4 LG

2.3 Les Parties précisent qu'un état des lieux d'entrée des Locaux Loués sera établi, à frais partagés, par commissaire de justice ou contradictoirement entre les Parties au plus tard le jour de la remise des clés, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Cet état des lieux fera partie intégrante du et les Parties se verront chacune remettre un (1) exemplaire.

3. DESTINATION – ENSEIGNE – ABSENCE D'EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

3.1. Destination

Les Locaux Loués devront être affectés à un usage exclusif de commerce, pour l'exercice des activités limitativement énumérées ci-dessous :

- A titre principal : ***Vente de Prêt-à-Porter et maroquinerie pour Hommes***
- A titre accessoire : ***Concept Store pour les garçons avec Vente de Produits (objets de décoration, cosmétiques et parfumants) et Snacking Italiens.***

Il est précisé que les activités accessoires ne pourront en aucun cas excéder vingt (20) % du volume du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Locaux Loués.

La destination des Locaux Loués et les activités qui y sont exercées ne pourront être modifiées sans autorisation expresse et écrite du Bailleur à peine de résiliation du Bail.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions des articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce, relatives à la déspecialisation.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les formalités, autorisations et/ou déclarations administratives nécessaires à son activité (notamment l'obtention de tout avis favorable de la commission de sécurité autorisant l'ouverture au public des Locaux Loués au titre de la réglementation applicable aux établissements recevant du public) et en informera le Bailleur dans les plus brefs délais en lui transmettant tout document justifiant de l'exécution de ces formalités, déclarations et/ou obtention de ces autorisations, le Bailleur ne garantissant que l'usage et la destination commerciale générale des Locaux Loués.

Il est d'ores et déjà prévu que si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur (en ce compris pour un défaut d'autorisation de quelque sorte que ce soit), une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail et ce, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux.

D'une façon générale, le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation au préalable.

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 des Locaux Loués, qui serait inhérente à son activité et ce, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autres autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, y afférentes.

3.2. Enseigne

Les Locaux Loués seront exploités sous l'enseigne « **Brown** ».

Le Preneur pourra toutefois remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalente, dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur (lequel ne pourra s'y opposer que pour un motif légitime).

La modification d'enseigne devra, par ailleurs, concerner une pluralité de points de vente à l'enseigne du Preneur.

Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

3.3. Absence d'exclusivité

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

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'Immeuble ou dans les immeubles situés dans le voisinage pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat au Preneur (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans l'Immeuble).

3.4. Non-concurrence

Le Preneur, en concluant le Bail, a connaissance de l'offre commerciale mise en place dans l'Immeuble et du nécessaire équilibre qu'il y a lieu de maintenir entre les divers concepts qui y sont inclus et ce, afin que l'Immeuble constitue en permanence un pôle d'attraction pour la clientèle.

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, d'exploiter directement ou indirectement ou de s'intéresser directement ou indirectement (par exemple par voie d'acquisition ou de prise de participation) à toute activité qui serait en concurrence avec l'activité du Bail et, ce, dans un rayon de trois cents (300) mètres à partir des Locaux Loués.

4. DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 13 juin 2023 (la **Date de Prise d'Effet**).

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de résilier le Bail à l'expiration de chaque période triennale.

Les Parties déclarent expressément renoncer à la possibilité qui leur est offerte, aux termes de l'article L.145-9 du Code de commerce, de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout congé ou demande de renouvellement, qu'il(elle) émane du Bailleur ou du Preneur, devra donc être délivré(e) par acte extrajudiciaire, avec un préavis minimum de six (6) mois.

En cas de congé donné avant l'expiration de la période triennale en cours, le congé ne sera pas nul, mais verra ses effets reportés à la date d'expiration de la période triennale en cours, les loyers et accessoires (charges, taxes, etc.) restant dues jusqu'à cette date.

5. CONDITIONS FINANCIERES

5.1. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial d'un montant égal à **TRENTE - TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (33 900 €)** hors taxes et hors charges (le **Loyer**).

Toutefois, à titre exceptionnel et commercial, le loyer sera réduit, pour les deux (2) premières années suivant la Date de Prise d'Effet du Bail, dans les conditions suivantes et par ailleurs soumises à application de l'article 6 – Indexation :

- pour la 1^{ère} année suivant la Date de Prise d'Effet du Bail : le loyer sera égal à **VINGT NEUF MILLE EUROS (29 000€)** hors taxes et hors charges ;

- pour la 2^{ème} année suivant la Date de Prise d'Effet du Bail : le loyer sera égal à **TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (31 525 €)** hors taxes et hors charges (hors indexation) ;

5.2. Franchise de loyer

Le Bailleur consent au Preneur une franchise de TROIS (3) mois de loyer, applicable à compter de la Date de Prise d'Effet.

Le Preneur sera, pendant cette période de franchise, redevable de l'ensemble des charges, impôts et taxes visées à l'Article 7 ci-après.

Cette franchise de loyer est accordée à titre commercial et exceptionnel. Elle est consentie dans le cadre de l'économie générale du Bail et non en contrepartie d'une prestation de service du Bailleur.

5.3. Régime fiscal

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA en application de l'article 260 2° du Code Général des Impôts, le Preneur s'engage à acquitter ladite TVA en sus du loyer ci-dessus fixé ainsi que la TVA afférente aux accessoires de loyer conformément aux articles 266.1.a et 267-I du Code Général des Impôts.

Les charges, assurances, impôts et taxes incombant normalement au Bailleur, mais qui sont transférées contractuellement au Preneur aux termes du Bail, sont fiscalement assimilées à un complément ou accessoire de loyer. Ils seront en conséquence majorés de la TVA, conformément à l'article 267-I du Code Général des Impôts.

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

5.4. Date d'exigibilité du loyer

Le Loyer sera exigible à compter de la Date de Prise d'Effet (sans préjudice des stipulations de l'Article 5.2 ci-dessus).

5.5. Modalités de règlement

Le Preneur devra acquitter le Loyer, ses accessoires et les provisions pour charges trimestriellement et d'avance, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur ou le mandataire de son choix, à lui adresser par voie électronique, dans un espace privé et sécurisé de la plateforme collaborative décrite à l'Article 10 des présentes, l'ensemble des factures liées au Bail, si bon semble au Bailleur.

Tout paiement devra être réalisé par virement bancaire sur le compte du Bailleur dont les coordonnées figurent en Annexe 5.5.

5.6. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur est autorisé à percevoir de plein droit un intérêt de retard calculé sur la base du taux ESTER en vigueur majoré de 5 % par an à compter de la date d'échéance. Dans l'hypothèse où le taux ESTER précité serait négatif, il sera réputé être égal à zéro et le taux d'intérêt sera alors égal à 5%, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire du Bail.

En outre, à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles, augmentées des intérêts de retard visés ci-dessus, seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 %, sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire et, ce, indépendamment du coût de tous éventuels actes ou exploits de commissaire de justice, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire visée à l'Article 20 ci-après.

Chacune des prestations visées aux termes du Bail fera l'objet, par la (ou les) Partie(s) concernée(s), d'une facturation en bonne et due forme, avec toutes les mentions légales obligatoires.

5.7. Loyer du bail renouvelé

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, indépendamment de sa durée et par dérogation expresse à l'ensemble des dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, il est stipulé que, en cas de renouvellement, le Loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus haute des valeurs suivantes :

- i. la valeur locative qui sera déterminée en prenant pour référence exclusivement :
 - des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables, de fixations judiciaires et de contrats de sous-location et ce, au cours des dix-huit (18) mois précédant le renouvellement,
 - pour des biens immobiliers situés exclusivement dans un environ de cinq cents (500) mètres de l'Immeuble et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués (en termes de surface, prestige, standard de qualité de construction, niveaux de services, équipements, fonctionnalités, activités exploitées), sauf, s'agissant des caractéristiques, à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables,
 - en réintégrant le cas échéant les loyers en capital constituant des droits d'entrée ainsi que le prix de cession de droit au bail.
- ii. au dernier Loyer annuel (tel qu'indexé).

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, si la valeur locative se trouvait être inférieure au Loyer annuel alors en vigueur, ce Loyer sera maintenu dans le cadre du Bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'Article 6.

La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de l'Immeuble, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleur et locataire, soit lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux (à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement) intervenus moins de trois (3) années avant la date de fixation du loyer du bail renouvelé.

Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois (3) années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal, objet du bail.

La détermination de cette valeur s'imposera à tout arbitre et à toute instance judiciaire devant rendre un avis sur le Loyer du bail renouvelé et ce, de convention expresse entre les Parties.

Par ailleurs, le calcul du nouveau Loyer à l'occasion de chaque renouvellement du Bail sera effectué en retenant forfaitairement la surface des Locaux Loués à la Date de Prise d'Effet, nonobstant toute réduction de surface qui pourrait intervenir au cours du Bail.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées en ce compris le Loyer Variable, dans le cadre du bail renouvelé.

A défaut d'accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par un expert choisi par les parties, étant précisé que la société d'expertise immobilière ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties

dans les dix-huit (18) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de la société d'expertise seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur une des sociétés d'expertise immobilière ou si toutes les sociétés d'expertise immobilière ont travaillé pour l'une des Parties dans les dix-huit (18) mois précédant leur nomination, l'expert sera choisi, obligatoirement, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués statuant en la forme des référés, sur la liste des membres de l'Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des Parties.

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail.

6. INDEXATION

Le Loyer sera indexé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet, sans l'accomplissement d'aucune formalité ni notification préalable, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indexation s'effectuera selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence})$$

La première indexation sera appliquée à la première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet (soit le 13 juin 2024), en prenant :

- pour loyer de référence, le Loyer initial,
- pour indice de référence, l'indice ILC du 4^{ème} trimestre 2022
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du 4^{ème} trimestre 2023.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le Loyer en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que dans le cas où, suite à une modification législative ou réglementaire, un nouvel indice applicable aux Locaux Loués viendrait à être publié par l'INSEE et qui remplacerait l'ILC, ce nouvel indice serait automatiquement et de plein droit appliqué au Bail lorsque les Parties disposeraient à la fois de l'indice de référence et de l'indice de comparaison, publiés au titre de ce nouvel indice.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

En cas de modification contractuelle ou judiciaire du montant du loyer pendant le cours du Bail, et ce pour quelque raison que ce soit, les stipulations de la présente clause d'indexation s'appliqueront *mutatis mutandis* au nouveau loyer de manière à ce que le loyer soit indexé en conformité avec les dispositions des articles L.112-1 du Code monétaire et financier, et notamment de manière à ce que la période de variation de l'indice utilisée pour l'indexation n'excède en aucun cas la période de variation du loyer.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du Loyer viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus, dès la parution de l'indice de comparaison en question.

KG

Si l'indice visé au présent Article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les Parties décident de se référer à toute autre publication de cet indice qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elles. A défaut d'accord, l'indice sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués.

Dans l'attente de la décision du Président, le Preneur devra verser, à titre provisionnel, aux mêmes échéances que celles convenues pour le loyer une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement du loyer intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle, déterminante et de rigueur du présent Bail sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas conclu.

Par conséquent, dans l'hypothèse où la clause d'indexation stipulée au présent Article serait en tout ou partie inapplicable, déclarée nulle ou réputée non écrite, et ce pour quelque raison que ce soit, les Parties conviennent d'ores et déjà de substituer au mécanisme d'indexation prévu au présent Article tout mécanisme d'indexation conforme à la réglementation en vigueur et de nature à permettre l'évolution du loyer dans des conditions les plus proches de celles exposées au présent Article.

A défaut d'accord des Parties, toute impossibilité de faire jouer la clause d'indexation sera une cause de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

7. CHARGES, IMPOTS ET TAXES

7.1. Définition des charges, impôts et taxes

- A. Le Preneur acquittera (ou remboursera au Bailleur), à compter de la Date de Prise d'Effet, l'ensemble des charges, taxes, impôts de toute nature afférents aux Locaux Loués et à l'Immeuble (au prorata de la surface des Locaux Loués), à l'exception des dépenses visées limitativement à l'article R.145-35 du Code de commerce, et, notamment, sans que cette liste ait un caractère limitatif :
- tous dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation et de réfection des Locaux Loués ou de l'Immeuble et leurs éléments d'équipement, à leur niveau de prestations, à leur évolution et à leurs améliorations, ainsi que tous travaux et remplacements liés à la vétusté, l'obsolescence ou à un cas de force majeure ; les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements y compris les frais de remplacement des équipements lourds de l'Immeuble (ascenseurs, climatisation, etc.)
 - les frais liés aux travaux de ravalement et d'entretien de la façade, sauf si ces travaux, de par leur importance, étaient assimilables à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
 - le coût de tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation applicable (concernant notamment la sécurité, l'accessibilité PMR, les ERP, la législation du travail, l'environnement, etc.), quand bien même leur réalisation ne serait pas encore devenue impérative, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
 - les dépenses liées à des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble qui seraient imposés par la législation ou la réglementation applicable, notamment ceux résultant de l'application des dispositions du Décret Tertiaire (tel que ce terme est défini à l'Article 24.3 ci-après) ;
 - tous honoraires et frais de gestion supportés par le Bailleur notamment au titre de la gestion locative et technique de l'Immeuble et des Locaux Loués (mais à l'exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers) ;
 - tous les frais liés aux abonnements et consommations de fluides quels qu'ils soient ;
 - les dépenses relatives au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;

- le cas échéant, toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir l'Immeuble ou des équipements et droits immobiliers à usage collectif ou commun de l'Immeuble (Association Foncière Urbaine Libre, Association Syndicale Libre, syndicat de copropriétaires, etc.) ;
- les frais et l'ensemble des dépenses liés à la promotion, l'animation et le marketing de l'Immeuble et en particulier la quote-part de la Charge de Fonds Marketing, telle que définie à l'Article 13 ;
- les primes d'assurances visées à l'Article 14 ci-après ;
- tous impôts, taxes et contributions de quelque nature que ce soit, créés ou à créer, auxquels les locataires peuvent être assujettis et/ou dont l'Immeuble ou les Locaux Loués pourraient faire l'objet, y compris, parmi ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tous impôts ou taxes, existants ou à venir, liés à l'usage de l'Immeuble ou des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur pourrait bénéficier, directement ou indirectement, en ce compris la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout et la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et emplacements de stationnement en Ile-de-France et la taxe additionnelle sur les aires de stationnement et toute taxe qui pourrait être créée en relation avec l'aménagement du Grand Paris.

B. Le Bailleur conservera quant à lui la charge :

- du coût des travaux relevant exclusivement et limitativement de l'article 606 du Code civil ;
- du coût des travaux de mise en conformité, s'ils relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- du coût des travaux résultant de la vétusté, s'ils relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- des honoraires liés à la gestion des loyers.

C. La liste des charges, impôts (et leur répartition entre les Parties) ainsi qu'un budget prévisionnel figurent respectivement en **Annexe 7.1.a** et **Annexe 7.1.b**.

Le Bailleur informera le Preneur, en cours de Bail, des nouvelles charges, impôts et taxes afférents à l'Immeuble et aux Locaux Loués. Ces charges, impôts et taxes nouveaux dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Par ailleurs, figurent en **Annexe 7.1.c**, aux seules fins d'information du Preneur, (i) un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans l'Immeuble pendant les trois (3) dernières années à compter de la Date de Prise d'Effet (ainsi que le coût associé) et (ii) un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la Date de Prise d'Effet.

Le Preneur ne pourra se prévaloir des états prévisionnels et du budget prévisionnel susmentionnés pour quelque cause que ce soit, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de travaux ou remettre en cause son consentement au Bail.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, ces états et budget étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement

L'ensemble des informations visées ci-dessus seront actualisées comme suit :

- s'agissant de la liste des charges, impôts et taxes, chaque année, et

KG

LG

- s'agissant des travaux réalisés pendant les trois (3) années précédentes ou devant être réalisés dans les trois (3) années suivantes, dans un délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale.

7.2. Païement des charges, taxes et impôts

A. Païement des charges

Les charges visées à l'Article 7.1 ci-dessus seront acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle, en même temps que les loyers, trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année ;
- le premier paiement calculé *prorata temporis* sera fait à la Date de Prise d'Effet pour la période commençant à la Date de Prise d'Effet et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours. Lors de son départ, elles seront calculées *prorata temporis* jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ;
- ce montant sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ou en cas de modifications des conditions de jouissance et d'exploitation des Locaux Loués ou de l'Immeuble, ou d'évolution des prestations fournies par le Bailleur ;
- le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble arrêtera chaque année les comptes de l'année calendaire écoulée en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. Il s'engage à fournir au Preneur un décompte des charges locatives par catégorie avec indication du solde débiteur ou créditeur. Ce décompte sera transmis au Preneur dans un délai de cinq (5) mois à compter de l'établissement de la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL. Le Bailleur s'engage d'ores et déjà à communiquer au Preneur, à première demande de ce dernier, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

S'il s'avère que le montant total des sommes versées par le Preneur au Bailleur au titre des provisions pour charges se révèle inférieur au montant total des charges réelles de l'année expirée, le Preneur règlera au Bailleur, dans les trente (30) jours calendaires à compter du premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour couvrir la quote-part du montant total des charges réelles pour l'année considérée. Au cas où le montant total des sommes versées par le Preneur au Bailleur au titre des provisions pour charges est supérieur à la quote-part de charges réelles de l'année expirée afférente aux Locaux Loués, les sommes trop versées seront remboursées par le Bailleur au Preneur par compensation sur les provisions pour charges de l'année calendaire en cours. En cas de départ du Preneur, les sommes dues lui seront réclamées ou le trop-perçu lui sera remboursé.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges, impôts et taxes dus par le Preneur au titre du Bail.

B. Païement des impôts et taxes

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du Loyer, une provision pour impôts fonciers, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel relatif à la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Celle-ci sera régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception de l'avis de taxes foncières.

8. GARANTIES

KG

LG

8.1. Dépôt de garantie

Le Preneur a remis au Bailleur la somme de HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (8 475 €), correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit en vertu du Bail.

En aucun cas, ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le montant du dépôt de garantie ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

A chaque ajustement de Loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le solde éventuel dudit dépôt sera restitué après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des Locaux Loués conformément à l'Article 16 ci-dessous, et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

En cas d'appréhension de tout ou partie du dépôt de garantie par le Bailleur en vertu des présentes, le Preneur s'oblige à reconstituer ce dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 20 ci-dessous, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à trois (3) mois du Loyer hors taxes et hors charges alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Si le Bail était résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire visée à l'Article 20 ci-après pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du Preneur et conformément à l'article L.622-7.1 du Code de Commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, indemnités d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe. Les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

En cas de poursuite du Bail lors d'une procédure collective, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de l'application de la clause résolutoire du Bail, si bon semble au Bailleur.

8.2. Cautionnement solidaire

En sus du dépôt de garantie visé à l'Article 8.1 ci-dessus, le Preneur a remis au Bailleur, ce jour, l'original d'un cautionnement solidaire émise par **Monsieur Laurent GARNIER**, né le 18 février 1973 à CAEN (14), demeurant au 42 Lieu-dit La Haymionière - 44360 VIGNEUX DE BRETAGNE, de nationalité Française, exerçant la profession de commerçant, pour un montant de HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (8 475 €), en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit en vertu du Bail.

KG

LG

Ce cautionnement expirera six (6) mois après l'expiration du Bail ou le départ des Locaux Loués du Preneur et bénéficiera aux propriétaires successifs des Locaux Loués. Le Bailleur sera en droit de mettre en jeu cette caution solidaire.

L'acte de cautionnement susvisé devra prévoir la renonciation par le cautionnaire au bénéfice de discussion et de division.

A chaque réajustement de loyer, le montant garanti par ce cautionnement variera automatiquement et dans les mêmes proportions.

Ce cautionnement sera restitué au Preneur à son expiration, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des Locaux Loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

En cas de renouvellement du Bail, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur avant même la date d'expiration du cautionnement, contre restitution de l'original du cautionnement en cours, un nouveau cautionnement solidaire dans des termes identiques, de telle sorte que le Bail ne puisse être renouvelé sans un tel cautionnement.

En cas de cession du Bail, le cautionnement sera restitué dès la délivrance, à l'initiative du cessionnaire, d'un cautionnement solidaire dans des termes identiques, sans toutefois que ce nouveau cautionnement solidaire ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Dans toutes les hypothèses visées ci-dessus, le nouveau cautionnement remis devra être conforme aux termes du cautionnement solidaire susvisé et émaner d'une banque de premier rang ayant son siège social ou un établissement stable en France.

Dans l'hypothèse où, à tout moment au cours du Bail ou de ses renouvellements, l'acte de cautionnement remis par le Preneur n'était plus valable, le Bailleur serait en droit d'exiger du Preneur, dans l'attente de la communication d'un nouvel acte de cautionnement, le versement en numéraire du montant garanti. Ce montant sera conservé par le Bailleur à titre de dépôt de garantie jusqu'à la date de remise du nouvel acte de cautionnement.

9. ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucuns travaux, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession des Locaux Loués, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, y compris ceux relevant de la vétusté ou de la force majeure.

Il devra, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité, de quelque nature que ce soit (à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des honoraires liés à la réalisation de ces réparations).

A cet égard, le Preneur supportera notamment, à ses frais et sous sa responsabilité :

- le remplacement, la réparation, et/ou l'entretien en parfait état des revêtements des sols ou muraux (notamment les joints, moquettes, remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements), murs (notamment la réfection de la peinture), plafonds, serrures, portes, fenêtres, volets roulants, vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués, installations électriques, ascenseurs, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, climatisation, ventilation, installations électriques, téléphoniques, informatiques, sanitaires, robinetterie, câblage informatique, compteurs, descentes et évacuations, de même que le remplacement de tous appareils et équipements (y compris des gros équipements), etc., existants dans les Locaux Loués même si de tels remplacement, réparation et/ou entretien étaient occasionnées par la vétusté et/ou la force majeure ;
- l'entretien et le remplacement au besoin, sous son entière responsabilité, de toutes installations personnelles.

Le Preneur devra par ailleurs exécuter et supporter, à ses frais et charges exclusifs, tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués (à l'exclusion des travaux qui seraient assimilés à des

grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil) et toutes démarches qui pourraient être prescrits par :

- toute réglementation et/ou législation en vigueur ou à venir de quelque nature que ce soit (entre autres, protection incendie, police, environnement, voirie, salubrité, hygiène, santé, sécurité, travail, amiante, accessibilité PMR, réglementation applicable aux ERP, le cas échéant, etc.) ; et/ou
- l'autorité compétente en vertu de toute réglementation et/ou législation en vigueur ou à venir.

Suite à la réalisation de ces travaux de sécurité et/ou de mise en conformité, le Preneur devra également fournir sans délais au Bailleur une copie des documents émanant des bureaux de contrôles ainsi que l'ensemble des attestations de conformité des Locaux Loués.

En cas de carence du Preneur, le Bailleur effectuera ou fera effectuer lesdits travaux de sécurité et/ou de mise en conformité à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur.

Plus généralement, le Preneur devra (i) informer sans délai le Bailleur de toute visite, inspection, demande d'information, notification ou mise en demeure qui émanerait d'une autorité administrative et (ii) justifier au Bailleur de toutes mesures éventuellement prises par le Preneur qui en serait la conséquence.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences (notamment frais de réparations, dégâts de toutes espèces ainsi qu'éventuels excédents de consommation) qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant et/ou de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

A défaut de pouvoir justifier au Bailleur de disposer en interne des ressources nécessaires, le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués et de leurs installations et équipements (notamment des installations électriques, de la ventilation, de la climatisation, du chauffage, des extincteurs et du réseau d'incendie) ;
- des contrats annuels de vérification de tous équipements et installations des Locaux Loués qui nécessitent un contrôle périodique (notamment les installations électriques, la ventilation, les extincteurs et réseau d'incendie).

Une copie desdits contrats devra être transmise au Bailleur dans les meilleurs délais.

Lorsqu'elle sera mise en place, le Preneur s'engage à insérer dans la plateforme collaborative du Bailleur une copie desdits contrats dès souscription ainsi que des rapports de contrôle périodique.

Le Preneur se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs.

Le Preneur devra faire effectuer périodiquement à ses frais tous contrôles obligatoires des installations et équipements techniques des Locaux Loués, en vertu de la législation et de la réglementation applicables et conformément aux conditions stipulées aux présentes.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux Loués. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits Locaux Loués et en présence d'un représentant du Preneur. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués toutes entreprises ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge (notamment la réalisation des travaux, entretien et maintenance), le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours après notification restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais charges, risques et périls du Preneur, sans recourir à la procédure de l'article 1222 du Code civil.

10. PLATEFORME COLLABORATIVE

Le Bailleur mettra, le cas échéant, à disposition du Preneur une plateforme collaborative permettant de :

KG

LG

- effectuer directement les demandes d'intervention auprès des prestataires ou des gestionnaires,
- suivre pas à pas ces demandes, gérer les rendez-vous, et valider les interventions,
- recevoir directement par email, dans un espace privé et sécurisé, l'ensemble des factures et justificatifs liés au Bail,
- consulter et télécharger les documents administratifs et/ou contractuels : baux, budgets, plans, etc.,
- déposer et stocker des documents à l'attention du Bailleur : attestation d'assurance, déclaration de sinistre, demande d'autorisation de travaux, etc.

Dans l'hypothèse où une telle plateforme serait mise en place, le Preneur s'engage à effectuer sur ce portail l'ensemble de ses demandes d'intervention.

Le Preneur devra compléter la fiche de renseignement locataire, jointe en **Annexe 10**, afin de désigner les trois intervenants chargés des fonctions suivantes :

- services généraux : habilité à effectuer l'ensemble des demandes d'intervention liées à la gestion courante de l'immeuble,
- contractuel et commercial : chargé de la relation contractuelle entre le Preneur et le Bailleur,
- comptable : habilité à recevoir les factures de loyers, charges et accessoires de loyer dus au titre du Bail.

Les identifiants permettant l'accès à la plateforme seront adressés par courrier avec l'original du Bail. La création du mot de passe sera effectuée par chaque intervenant lors de la première connexion.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification dans la désignation des intervenants précités.

11. **TRAVAUX**

11.1. **Travaux du Preneur**

(i) Nature des travaux

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucun percement de murs, de dalles ou de poteaux, modification de façade, travaux de cloisonnement ou décroisonnement, ni aucune construction sans l'autorisation écrite du Bailleur, avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte et / ou autres hommes de l'art du Bailleur (ensemble l'Architecte).

La demande du Preneur devra notamment inclure :

- une demande d'autorisation de travaux locatifs (DATL) établie selon le modèle figurant en **Annexe 11.1(a)**,
- un descriptif des travaux et équipements prévus,
- 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.

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

Le Bailleur pourra légitimement refuser d'autoriser les travaux ou aménagements du Preneur dans l'hypothèse notamment où ceux-ci :

- (i) seraient de nature à affecter la solidité, la structure et/ou la sécurité de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et/ou remettre en cause le standing de l'Immeuble, et/ou

- (ii) seraient de nature à gêner anormalement l'exploitation de l'immeuble et/ou les autres locataires, et/ou
- (iii) seraient de nature à remettre en cause la destination et/ou l'usage de tout ou partie de l'immeuble et/ou des Locaux Loués, et/ou
- (iv) nécessiteraient l'obtention d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, et/ou
- (v) seraient de nature à porter atteinte au fonctionnement des équipements de l'immeuble et/ou des Locaux Loués, et/ou
- (vi) seraient de nature à remettre en cause les couvertures d'assurance dont bénéficie le Bailleur au titre des travaux qu'il a pu réaliser, et/ou
- (vii) seraient de nature à réduire la surface des Locaux Loués.

A défaut de réponse de la part du Bailleur dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception du dossier, l'autorisation de ce dernier sera réputée tacitement refusée au Preneur.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à faire exécuter, à ses frais exclusifs, à compter de la Date de Prise d'Effet, les travaux visés dans le descriptif joint en Annexe 11.1(.b). Le Preneur devra à cet égard justifier par tout moyen avoir réalisé l'ensemble de ces travaux, les conditions financières du Bail ayant été négociées par le Bailleur en considération de la réalisation de ces travaux par le Preneur.

En tout état de cause, l'autorisation du Bailleur ne dispensera pas le Preneur d'obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autres, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux. A cet égard, si des autorisations administratives étaient nécessaires pour la réalisation des travaux effectués par le Preneur, il en assumerait la charge, les conséquences et l'entière responsabilité de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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.

En fonction de la nature des travaux et s'ils portent sur des éléments couverts par les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale dont bénéficie le Bailleur, le Preneur s'efforcera d'utiliser les entreprises ayant réalisé les travaux de construction et titulaires des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale.

En tout état de cause, le Preneur devra s'assurer, et se porter-fort que les entreprises qu'il mandatera s'assureront, du maintien des garanties susvisées.

De manière générale :

- le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à la réalisation desdits travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce propos,
- le Preneur devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, au Recueil des Eléments utiles à l'Etablissement, au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et dans le respect des autres locataires ou occupants de l'immeuble le cas échéant, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur,
- le Preneur devra faire exécuter ses travaux sous son entière responsabilité et par des professionnels sous le contrôle de bureau(x) d'études et de bureau(x) de contrôle s'il y a lieu,
- 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 et notamment (i) les polices d'assurances visées aux articles L. 242-1 du Code des assurances (dommage-ouvrage) et L. 241-1 et L. 242-2 du Code des assurances

(constructeur non-réalisateur) et (ii) la police de responsabilité civile générale (RC exploitation – RC maître d'ouvrage). Ces couvertures d'assurances devront comporter une option « dommages aux existants »,

A l'issue des travaux, le Preneur devra communiquer au Bailleur, toute déclaration, attestation, plan ou autre document nécessaires au Bailleur à sa parfaite connaissance de l'évolution des Locaux Loués.

- le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant pour les Locaux Loués et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail,
- le Preneur ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de l'Immeuble de gravats ou débris 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,
- 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,
- le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu, et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle,
- le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur,
- 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 (en ce compris perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants des Locaux Loués, des tiers etc.), et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur, (l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part),
- le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et, souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et en justifiera au Bailleur à la demande de sa part.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, sans qu'il lui soit nécessaire de recourir à la procédure de l'article 1222 du Code civil. Alternativement, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur qu'il remette, sans délai, les Locaux Loués en leur état d'origine et, si bon semble au Bailleur, application de la clause résolutoire prévue au Bail.

11.2. Sort des travaux du Preneur

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de Bail, ce dernier devra restituer les Locaux Loués après les avoir remis, en tout ou partie, en leur état initial tel qu'il ressortira de l'état des lieux d'entrée (y compris les cloisonnements et câblages), et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations (hors réparations qui seraient mises à la charge du Bailleur aux termes du Bail), le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur, y compris en application de l'Article 11.1, ne limite aucunement cette obligation de remise en l'état initial par le Preneur.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur que tout ou partie des aménagements, installations et équipements effectués par le Preneur devienne la propriété pure et simple du Bailleur sans indemnité, au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance de la durée du Bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque et ce sans préjudice du droit qui est réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en l'état d'origine, en tout ou en partie, aux frais du Preneur.

En tant que de besoin, par la signature des présentes, le Preneur renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

11.3. Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qu'il deviendrait nécessaire de faire exécuter dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer ou charges, même si la durée des travaux concernés excède vingt-et-un (21) jours.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, en procédant à ses frais sans délai au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobilier ou matériels, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par tous travaux du Bailleur y compris notamment lors de l'exécution du ravalement ou lors des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble.

Le Preneur devra supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, de remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, du téléphone, du chauffage, de la climatisation ou toute autre installation, et de laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire pour la réalisation des travaux du Bailleur.

Il devra également déposer à ses frais et sans délai, lors de la réalisation de tout ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra souffrir, sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification que le Bailleur se réserve le droit d'effectuer tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des Locaux Loués et de l'Immeuble (notamment des parties communes) et, ce, sans pouvoir exiger du Bailleur ni indemnité, ni diminution de loyer.

Il donnera accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et/ou ouvriers, pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins vingt-quatre (24) heures.

12. AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

12.1. Respect du voisinage

Il est rappelé que le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage de l'Immeuble.

A cet effet, le Preneur ne pourra, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- utiliser aucune partie commune de l'Immeuble pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- entreposer tout meuble ou objet quelconque gênant les sorties de secours de l'Immeuble ;
- utiliser un appareil à combustion lente ;
- utiliser un haut-parleur ou tout autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, ou tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio

téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des immeubles avoisinants.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc., et le cas échéant, pour les détruire.

12.2. Jouissance des Locaux Loués

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Immeuble. Le Preneur assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous les désordres ou accidents en résultant.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des flux tels que l'eau, l'électricité, etc. ne provenant pas du fait du Bailleur, dès lors que celui-ci fera toute diligence pour leur rétablissement.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, en procédant à ses frais sans délai au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobilier ou matériels, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par tous travaux du Bailleur y compris notamment lors de l'exécution du ravalement ou lors des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble.

12.3. Enseigne et Antennes

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni mettre de pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée des Locaux Loués ni installer aucune antenne sur le toit ou à tout autre endroit des Locaux Loués, ni réaliser une installation quelconque dans les parties communes de l'Immeuble ou à l'extérieur des Locaux Loués ou de l'Immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur fera par ailleurs son affaire personnelle des autorisations réglementaires applicables et des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

12.4. Garnissement

Les Locaux Loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier, et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du Bail.

12.5. Sécurité

Le Preneur s'engage à respecter toutes règles et consignes de sécurité concernant les Locaux Loués qui pourraient résulter de toute instruction écrite du gérant des Locaux Loués ou du Bailleur ou de toute administration.

12.6. Visite des Locaux Loués

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier, à tout moment, le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux Loués. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres

entrepreneurs pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits Locaux Loués et en présence d'un représentant du Preneur. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués toutes entreprises ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

Dès qu'un congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, ou encore en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur devra les laisser visiter par les candidats accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable. De plus, il devra laisser apposer des écriteaux, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons.

12.7. Impôts personnels

Le Preneur devra payer ses contributions et impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Locaux Loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

12.8. Téléphone - eau - électricité chauffage

En ce qui concerne l'usage du téléphone, de l'électricité et l'eau, le Preneur devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices et fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et d'électricité et de l'eau et de l'installation téléphonique, électrique et de l'eau et restera en conséquence titulaire de ses contrats.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du chauffage, de l'électricité provenant du fait des administrations qui en disposent.

12.9. Soldes – Liquidations – Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les Locaux Loués, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par le Bailleur ou son mandataire.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresse, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate. Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac, le Preneur étant, cependant, autorisé à présenter ses marchandises en boîtes empilées à la condition que cette présentation ne soit pas faite de manière désordonnée et inesthétique.

Plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage sont interdites.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans les Locaux Loués sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

13. ANIMATION ET PUBLICITE DE L'IMMEUBLE

Il est rappelé qu'à ce jour le Bailleur ne fait pas appel à un prestataire afin de réaliser des animations et de publicité de l'Immeuble.

13.1. Définition

L'Immeuble constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié, réalisé et géré comme une unité.

KG

LC

L'animation, la promotion et la publicité de l'Immeuble ont pour objet :

- la communication par tous médias y compris internet,
- le développement par les réseaux sociaux,
- le développement de la relation client et de la fidélisation,
- le développement de services exclusifs à la clientèle,
- les études et analyses nécessaires à l'élaboration du plan marketing de l'Immeuble,
- et plus généralement, toutes activités, opérations, événements, services concourant à l'attractivité commerciale de l'Immeuble.

Les modalités de mise en œuvre de cet objet (concepts, stratégie, plan média et/ou hors média...), le champ d'application (sur site ou au niveau local ou département ou régional...) et la fréquence de ces opérations, seront définies librement par le Bailleur ou son mandataire et financées par le poste charge de fonds marketing (la **Charge de Fonds Marketing**).

Le Preneur déclare et reconnaît qu'en s'implantant et qu'en exploitant les Locaux Loués, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans l'Immeuble au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation de l'Immeuble, à la communication à travers les réseaux sociaux et aux services exclusifs à la clientèle.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'événements de promotion et d'animation, comme condition de la réussite de l'Immeuble, de son rayonnement et de sa notoriété, et du développement des commerces et entreprises qui le composent.

Le Preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement de l'Immeuble et de son attractivité, la nécessité de participer au financement de ces actions.

13.2. Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité

Ces opérations seront définies librement par le Bailleur ou son mandataire en concertation, le cas échéant, avec l'organe représentatif des preneurs de l'Immeuble, étant ici précisé que ce dernier n'aura, en tout état de cause, qu'un avis consultatif.

Les opérations de promotion commerciale et d'animation de l'Immeuble seront notamment décidées sur la base de l'analyse marketing que le Bailleur ou son mandataire fera réaliser et des conclusions qui en découleront ainsi que du positionnement de l'Immeuble.

L'analyse marketing sera réactualisée Chaque Année au premier janvier.

Ces opérations de promotion et de publicité seront effectuées par l'intermédiaire de « campagnes » dont la définition (concept, stratégie, plan média et/ou hors média, ...), le champ d'application (sur site ou au niveau local ou départemental ou régional) et la fréquence dépendra des conclusions extraites de l'analyse marketing, telle que réactualisée.

Le Preneur a parfaitement conscience de ce que, par nature, les effets des actions promotions et d'animation ne peuvent être pleinement être connus à l'avance ni garantis. Dès lors, il accepte et reconnaît que la stratégie marketing de l'Immeuble ne saurait constituer une garantie des effets directs ou indirects de ces opérations sur la commercialité de l'Immeuble, ni un engagement du Bailleur à ce titre.

13.3. Fixation du montant de la Charge de Fonds Marketing

Les opérations de promotion et de publicité seront financées au moyen de la Charge de Fonds Marketing versée par le Preneur et dans le cadre du plan d'action établi par le Bailleur ou son mandataire.

La quote-part initiale de la Charge de Fonds Marketing relative aux Locaux Loués sera égale à un montant annuel forfaitaire correspondant à au maximum à dix (10) % du loyer annuel hors taxes et hors charges.

S'il s'avère que le montant de la Charge de Fonds Marketing n'est pas suffisante pour répondre tant à l'évolution commerciale de l'Immeuble qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, ou pour financer une opération spécifique non prévue dans le plan d'action, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire (la **Charge Complémentaire**), sans pouvoir excéder dix

(10) % de la Charge de Fonds Marketing telle qu'indexée ; cette dernière limitation ne s'appliquant pas au cas particulier des événements directement liés à la vie ou à l'exploitation de l'Immeuble (notamment les opérations commerciales d'envergure exceptionnelles, inauguration après rénovation ou extension majeure, etc.).

12.3.1 Indexation de la Charge Fonds Marketing

La Charge de Fonds Marketing sera indexée chaque année dans les mêmes conditions que le Loyer stipulées à l'Article 6.

L'indexation s'effectuera par référence à la variation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) publiée par l'INSEE.

12.3.2 Modalités de paiement de la Charge de Fonds Marketing

La quote-part de la Charge Fonds Marketing sera exigible à compter de la Date de Prise d'Effet et payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil (y compris en cas de contestation entre les Parties).

Toute Charge Complémentaire sera payable au Bailleur, en totalité, le 1^{er} jour du trimestre civil qui suivra l'information faite au Preneur à cet égard.

14. ASSURANCES ET RECOURS

14.1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur souscrira un ou plusieurs contrats d'assurance aux fins de garantir les Locaux Loués, à savoir ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, notamment contre les risques suivants :

- incendie,
- foudre,
- explosion et/ou dommage électrique de toute nature,
- chute et/ou choc d'appareil de navigation aérienne,
- choc de véhicule terrestre,
- fuite d'eau accidentelle,
- bris de glace,
- neige sur toiture,
- événements naturels,
- glissement de terrain,
- perte de loyer dans la limite d'une durée de trente-six (36) mois,
- et en général toute catastrophe naturelle ou phénomène naturel, tous événements relatifs à des grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme, malveillance, sabotage.

Les garanties souscrites devront permettre notamment :

- l'indemnisation en valeur à neuf des Locaux Loués, ainsi que la prise en charge des honoraires de tout architecte et autre intervenant à l'acte de construire ;
- la prise en charge notamment des frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalement, rendus nécessaires pour la remise en état des Locaux Loués, ainsi que l'indemnisation des honoraires d'expert.

Le Bailleur souscrira également une assurance responsabilité civile, garantissant la réparation des conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers, du fait des Locaux Loués.

Les primes d'assurance seront considérées comme des charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser lesdites primes d'assurance contractées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués et couvrant les risques énumérés ci-avant.

14.2. Assurances du Preneur

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi que les risques liés à l'environnement.

Le Preneur garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation les aménagements qu'il réalisera ainsi que le mobilier, matériel et marchandises et tout contenu lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre,
- chute d'aéronefs et objets aériens,
- choc de véhicule terrestre lui appartenant ou de véhicule terrestre identifié ou non,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- fuites d'eau accidentelle, gel,
- fuites accidentelles des systèmes d'extinction automatique à eau,
- gel des systèmes d'extinction automatique à eau,
- bris de glaces,
- détériorations immobilières en cas de vol ou vandalisme,
- pertes d'exploitation ou frais supplémentaires, pour une durée minimum de vingt-quatre (24) mois.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses contrats d'assurances pendant la durée du Bail et ses renouvellements, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

14.3. Sinistres

Le Preneur devra informer, dans les 48 heures, le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration des sinistres auprès des assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre quels que soient sa date de survenance et sa gravité apparente.

14.4. Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance des biens loués, frais supplémentaires ou perte d'exploitation ou même perte totale ou partielle du fonds de commerce y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur et ses assureurs, à titre de réciprocité, renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, soit les biens immobiliers mais aussi les aménagements, installations qui lui ont été rattachés lors de la construction et consécutivement, et tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que perte de loyers ou frais supplémentaires de remise en état, de reconstruction ou mise en conformité.

14.5. Responsabilités

Le Preneur et ses assureurs renoncent par ailleurs à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur et ses assureurs dans les cas suivants :

- vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;

- suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation des Locaux Loués, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur et de ses assureurs aucune indemnité ni diminution de loyer et/ou de charges pour toutes interruptions ou irrégularités dans ses activités, équipements et services :

- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef ;
- en cas de gêne quelle qu'elle soit résultant de l'exécution des travaux de levée des réserves ou des travaux au titre des différentes garanties dues par les constructeurs ;
- en cas de désordres résultant de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- en cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Le Preneur devra supporter, quelle que soit leur durée, tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur notamment au titre d'une réduction du loyer et/ou d'une indemnisation de quelque nature.

Il est enfin précisé que le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, ni rechercher la responsabilité du Bailleur, ses mandataires en cas d'interruption ou de suppression en cours de Bail de tous services ou prestations existantes à la Date de Prise d'Effet.

15. SOUS-LOCATION – CESSION

15.1. Sous-location

Il est interdit au Preneur de sous-louer, domicilier ou donner en location-gérance tout ou partie des Locaux Loués, même à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur, et ce sous peine de nullité du contrat consenti au mépris de la présente clause et même de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur.

Si la sous-location est autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu, vis à vis du Bailleur, de l'exécution des termes et conditions du Bail.

Tout contrat de sous-location devra :

- prévoir que la durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Cette durée prendra fin, immédiatement et de plein droit, au cas où le Bail viendrait à cesser par anticipation, pour quelque cause que ce soit, avant l'expiration de son terme contractuel. Le Preneur devra dans ce cas remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause ;

- stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;
- préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;
- reproduire le présent Article 15.1.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et le Preneur déclare en faire son affaire personnelle.

En cas de sous-location, il est convenu entre les Parties que le Preneur s'engage à ce que le sous-locataire soit soumis aux mêmes obligations que le Preneur visées à l'Article 5.1 ci-dessus afin que le Bailleur puisse appréhender, dans le cadre du Loyer Variable, le chiffre d'affaires réalisé par le sous-locataire dans les locaux objets de la sous-location.

15.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, sauf si la cession intervient au profit de l'acquéreur de son fonds de commerce, et, ce, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du Bailleur sur l'identité du cessionnaire. Le Bailleur ne pourra refuser son agrément sans juste motif tenant notamment à des conditions de solvabilité, de réputation ou de respect des procédures « *know your customer* » internes du Bailleur.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à participer. Le projet d'acte de cession sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard quinze (15) jours avant la date de cession prévue.

Le cessionnaire devra s'obliger, solidairement avec le Preneur et les cessionnaires successifs, au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail sans réserves ou limitation.

Par ailleurs, le Preneur ayant cédé son Bail restera tenu, solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs de l'exécution du Bail, dans la limite de trois (3) années à compter de la cession par application des dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera dressé à la date de remise des clés par le Bailleur, contradictoirement entre le cessionnaire et le Bailleur, ou à défaut par voie de commissaire de justice (à frais partagés).

En cas de cession agréée par le Bailleur, la(es) garantie(s) visée(s) à l'Article 8 ci-dessus devra(ont) être remise(s) au Bailleur par le cessionnaire.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires, sous peine de nullité de la cession, et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

En cas de résiliation du Bail aux torts du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre qui serait due au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution des Locaux Loués à bonne date.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil, le tout dans le délai d'un mois, à peine de nullité de la cession.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession : si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le Bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Les conditions qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de Bail, quelle que soit sa forme (d'apport à une société, d'apport partiel d'actifs, fusion tels que définis par l'article 1844-4 du Code civil, etc.).

15.3. Location – Gérance

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux Loués, sauf autorisation contraire expresse et par écrit du Bailleur.

15.4. Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Locaux Loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

15.5. Droit de préférence au profit du Bailleur

Les Parties conviennent que le Bailleur bénéficiera, en cas de cession du droit au Bail (qu'elle soit réalisée – ou non – au profit du cessionnaire du fonds de commerce du Preneur), d'un droit de préférence sur ledit droit au Bail.

Préalablement à tout projet de cession tel que visé ci-dessus, le Preneur devra purger le droit de préférence ci-dessus stipulé au profit du Bailleur ou toute personne de son choix qu'il se substituera.

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

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Dans le cas où le Bailleur n'exercerait pas son droit de préférence et où le Preneur envisagerait de réaliser la cession de son fonds de commerce à des conditions plus avantageuses ou à un prix inférieur à celui initialement notifié, il devra réitérer, à peine de nullité de la cession qui serait réalisée, la procédure ci-dessus décrite.

15.6. Droit de préemption urbain

En outre, dans l'hypothèse où le droit au Bail dont la cession serait envisagée serait inclus dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le cédant s'oblige à effectuer l'ensemble des obligations prescrites aux articles L.214-1 et R 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ou tout texte comportant des dispositions similaires.

Le cédant s'oblige, à peine de nullité de la cession, à produire au Bailleur les éléments justifiant l'accomplissement de la déclaration préalable prévue à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme et à fournir, le cas échéant, la réponse du titulaire du droit de préemption.

La production de ces justificatifs doit intervenir, au plus tard, concomitamment à la signature de l'acte de cession.

Le cédant et le cessionnaire s'obligent solidairement envers le Bailleur à l'exécution de l'ensemble des obligations issues du présent contrat de Bail, y compris dans l'hypothèse où la nullité de la cession serait poursuivie par le titulaire du droit de préemption.

16. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

16.1. Obligation du Preneur

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

Le Preneur s'oblige par ailleurs à procéder à la notification visée à l'article 1687 du Code général des impôts aux administrations compétentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais visés et à en adresser copie au Bailleur.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux Loués en parfait état de réparation et de maintenance, et dans une configuration conforme à celle figurant dans l'état des lieux visé à l'Article 2.3, les Parties entendant déroger à l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur restituera les Locaux Loués libres de tout mobilier, agencement, cloisonnement et câblage. Le Preneur devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements. Le Bailleur pourra par ailleurs opter pour la remise en état initial totale (y compris l'enlèvement de tout cloisonnement et câblage qui serait déjà présent dans les Locaux Loués) en vertu de l'option dont il dispose en application de l'Article 11.2.

16.2. Pré-état des lieux

Au plus tard quatre (4) mois avant la date de départ du Preneur, il sera procédé à un pré-état des lieux contradictoire des Locaux Loués en présence de tout technicien ou gestionnaire mandaté par les Parties : à défaut de pouvoir convenir d'une date arrêtée d'un commun accord, le Bailleur informera le Preneur des dates et heures auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des Locaux Loués.

A cette occasion, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le Preneur, de même que toutes pièces justificatives de travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux (2) dernières années devront être communiquées au Bailleur ou à ses représentants.

Le Bailleur fera connaître (i) ses observations et les travaux de remise en état qui sont nécessaires, et (ii) les aménagements, améliorations et/ou constructions du Preneur auxquels le Bailleur entend faire accessions, sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'état des lieux dressé lors de la restitution définitive des Locaux Loués.

A l'issue de cette visite, le Bailleur transmettra un état des réparations à exécuter par le Preneur, ainsi que la liste des travaux de remise en l'état qu'il requiert et des reprises consécutives aux enlèvements, sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'état des lieux dressé lors de la restitution des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis entre les Parties, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, le cas échéant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état après avoir réglé au Bailleur la somme correspondante aux devis sur lesquels un accord aurait été trouvé, à charge pour le Bailleur de faire réaliser lui-même les travaux.

En tout état de cause dans le cas où le pré-état des lieux n'était pas réalisé, les travaux de remise en état seront évalués lors de l'état des lieux défini à l'Article 16.3 ci-dessous qui sera dressé à la date de restitution des Locaux Loués.

16.3. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties en deux (2) exemplaires signés ou paraphés par chacune d'entre elles, et ce à la date de restitution des Locaux Loués. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée visé à l'Article 2.3.

A la demande de l'une ou l'autre des Parties, ce constat pourra être établi par un commissaire de justice mandaté à cet effet par le Bailleur, à frais partagés.

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

16.4. Travaux de réparations locatives et de remise en état

Après avoir repris possession des Locaux Loués, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'état des lieux de sortie.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette notification, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre le cas échéant.

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des Parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de réserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des locaux de ce fait.

En outre, si soit en raison de cette contestation, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités ci-dessus prévues, les Locaux Loués se trouvaient immobilisés après leur restitution, une indemnité journalière d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du Bail majoré de 50% sera due par le Preneur outre, *pro rata temporis*, toutes charges et taxes découlant du Bail.

17. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

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

Par ailleurs, par dérogation à l'article 1722 du Code civil :

- si plus de 50% de la surface des Locaux Loués était détruite ou rendue inutilisable pendant une période excédant vingt-quatre (24) mois, le Bail sera résilié si bon semble au Bailleur ;
- si (i) moins de 50% de la surface des Locaux Loués était détruite ou rendue inutilisable ou si (ii) plus de 50% de la surface des Locaux Loués était détruite ou rendue inutilisable pendant une période inférieure à vingt-quatre (24) mois, le Bailleur ne pourra pas résilier le Bail, et il sera consenti au Preneur un abatement de loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

Cet abatement sera calculé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et tiendra compte de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur.

Faute pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

En cas de destruction partielle ou totale des Locaux Loués, le Bailleur pourra engager la responsabilité du Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessus serait dans ce cas acquis au Bailleur.

18. MODIFICATION DU BAIL

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit. Cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du Bailleur, qu'elles qu'en soient la fréquence

KG

fg

et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations du Bail qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

19. IMPUTABILITE DES REGLEMENTS

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

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

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux dettes les plus anciennes et aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

20. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celle visée aux articles L 145-28 à L.145-30 du Code de commerce), ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions du Bail (en ce compris notamment celles concernant la prise de possession des Locaux Loués, son exploitation, la cession et la sous-location), ou en cas de violation par le Preneur des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit par le Bailleur, si bon lui semble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de toutes dépenses et dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

En tout état de cause, si le Preneur reste dans les Locaux Loués au-delà de la résiliation du Bail, il sera redevable de plein droit envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue, équivalente à 150% du montant du dernier loyer journalier applicable.

L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites, de mesures conservatoires, honoraires d'avocats et frais de commissaire de justice ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à l'article L.143-2 du Code de commerce, resteront à la charge du Preneur, et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux Loués, le Bailleur pourrait l'y contraindre sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués.

21. INDEMNITE D'OCCUPATION

Au cas où, après expiration ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière égale à 150 % du loyer journalier TTC en vigueur et payable à semaine échue. L'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués.

Les charges et les taxes locatives seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

22. OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, augmentation/réduction de capital ou extension d'activité et pouvant avoir une incidence sur le Bail. L'information du Bailleur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois suivant la modification intervenue, permettant si nécessaire l'établissement d'un avenant au Bail afin de constater les modifications intervenues.

Par ailleurs, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'engage également à transmettre au Bailleur, à première demande de celui-ci, sa liasse fiscale et ses annexes de l'année écoulée.

23. SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté de céder l'Immeuble ou les Locaux Loués à tout moment et, dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'Immeuble ou les Locaux Loués (selon le cas) sera substitué de plein droit dans le bénéfice du Bail (tel que prorogé ou renouvelé, le cas échéant), sans que cette substitution, qui est d'ores et déjà acceptée par le Preneur, apporte novation au Bail.

24. ENVIRONNEMENT

24.1. Etat des risques – Information sur les sols

a. Etat des risques

En application du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, ainsi que des articles R. 125-23 à R.125-25 du même code, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

Dans ce contexte, un état des risques (E.R.), dont le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu, figure en **Annexe 24.1.a**.

Il est précisé que, à ce jour et à la connaissance du Bailleur, le modèle d'imprimé de l'état des risques n'a pas été mis à jour. Néanmoins, l'état des risques joint en Annexe 24.1.a contient l'intégralité des informations visées à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement, ce que le Preneur reconnaît.

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

Le Preneur se satisfait par ailleurs de l'état des risques annexé aux présentes et reconnaît que l'état des risques lui a été communiqué suffisamment en amont par le Bailleur pour lui permettre d'en prendre pleinement connaissance et d'en connaître parfaitement le contenu au jour de signature des présentes.

Le Bailleur informe par ailleurs le Preneur qu'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances n'est survenu depuis qu'il est propriétaire des Locaux Loués et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux Loués antérieurement.

b. Information sur les sols

En application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, ainsi que des articles R. 125-26 et R. 125-27 du même code, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire aux termes d'un document d'information sur la pollution des sols.

KG

LG

A ce jour et à la connaissance du Bailleur, le modèle d'imprimé du document d'information n'a pas été publié. Dans ce cadre, le Bailleur joint en **Annexe 24.1.b** un dossier qu'il a établi lui-même et qui comprend :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R. 125-45 ou de l'article R. 125-47 ;
- les risques de pollution des sols à l'adresse des Locaux Loués tels que mentionnés sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/> ;
- les dispositions de l'article L. 556-2 du Code de l'environnement.

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

24.2. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.126-26 et suivants et R.126-15 à R.126-20 du Code de la construction et de l'habitation, figure en **Annexe 24.2** un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués.

L'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation précise que ce diagnostic est établi sur la base de l'indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations. En conséquence, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

24.3. Décret Tertiaire

Le Preneur déclare être parfaitement informé de ses obligations résultant des dispositions du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « décret tertiaire ») et ses textes d'application existant (notamment l'arrêté du 10 avril 2020, le décret n°2021-872 du 30 juin 2021 et le décret n° 2021-1271 du 29 septembre 2021) (le **Décret Tertiaire**).

Le Preneur s'engage à se conformer à ses frais, risques et responsabilité exclusif, à l'ensemble des obligations prévues par le Décret Tertiaire de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce titre.

Notamment, le Preneur :

- donne, d'ores et déjà mandat au Bailleur, afin que ce dernier puisse récupérer, auprès des fournisseurs du Preneur, les consommations annuelles énergétiques réelles des Locaux Loués ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont le Preneur assure l'exploitation ;
- transmettra au Bailleur, à la fin de chaque année civile et à première demande de ce dernier, l'ensemble des informations, données et justificatifs requis pour procéder à toutes déclarations nécessaires sur la plateforme numérique ou établir tous documents dans le cadre du Décret Tertiaire ; le Preneur donnant par les présentes mandat au Bailleur pour procéder, au nom et pour le compte du Preneur, à l'ensemble des déclarations nécessaires sur la plateforme numérique (notamment la déclaration annuelle des consommations d'énergie prévues à l'article R. 131-41-1 du Code de la construction et de l'habitation), le Preneur demeurant toutefois pleinement responsable de l'exactitude et de l'exhaustivité desdites informations, données et justificatifs.

24.4. Annexe Environnementale

Conformément à l'article L.125-9 du Code de l'environnement (complété par le Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011) et R.137-1 à L.137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties souhaitent mettre en place des actions de suivi en vue d'une amélioration des performances des Locaux.

Elles se sont à cette fin rapprochées et sont convenues dans l'annexe environnementale (**Annexe**

KG

LG

4) des termes et conditions de leur collaboration, pour améliorer la performance environnementale des Locaux Loués.

Il est ici rappelé que l'annexe environnementale ne se substitue pas au Bail, dont les clauses prévalent sur celles de l'annexe environnementale.

25. INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

26. RESPECT DE LA REGLEMENTATION « INFORMATIQUE ET LIBERTES »

En cas d'installation par le Preneur de caméras de vidéosurveillance ou de systèmes d'accès nominatifs avec enregistrement des entrées / sorties, le Preneur s'engage à respecter la réglementation française applicable en la matière.

Pour rappel, il appartient au Preneur de respecter la réglementation européenne et française applicable en la matière, notamment en matière de sécurité intérieure, les dispositions du code de la sécurité intérieure, la Loi n°95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité, le décret n° 96-926 du 17 octobre 1996 à la vidéosurveillance pris pour l'application de l'article 10 de la Loi n°95-73 du 21 janvier 1995, la Loi n° 2011-267 LOPSSI du 14 mars 2011 et l'Ordonnance n°2012-351 du 12 mars 2012 ainsi qu'en matière de protection des données personnelles, le Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles du 27 avril 2016 (« RGPD ») et la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » modifiée.

Il appartient notamment au Preneur de réaliser, selon les finalités du système de vidéoprotection, les diligences suivantes :

- Informer les personnes dont les données sont susceptibles d'être traitées-;
- Réaliser toutes démarches en vue de s'assurer de la nécessité et de la proportionnalité du dispositif envisagé et de la sécurité des données traitées ;
- Solliciter auprès de la préfecture compétente, l'autorisation d'installer un système de vidéoprotection et s'assurer du renouvellement de cette autorisation dans les échéances prescrites.
- Avertir les usagers de la présence de caméras et de leurs droits d'accès et la méthode pour les exercer notamment par une affichette.

27. AUTONOMIE DES CLAUSES

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

28. CONFIDENTIALITE

- a) Le Preneur devra conserver confidentiels et ne pas divulguer (sauf les cas prévus au paragraphe (b) ci-dessous) les termes et conditions du Bail, toutes informations qui lui sont communiquées dans le cadre des opérations prévues au Bail ou les documents visés au Bail, sans le consentement

KG

LG

préalable du Bailleur ;

- b) Le Preneur ne pourra divulguer de telles informations que dans la mesure où le Bailleur aura donné son accord préalable et écrit à la divulgation ou si le Preneur est tenu de les divulguer (i) en application de la loi, (ii) pour les besoins d'une procédure devant les tribunaux, (iii) à toute autorité ou organisme de marché, gouvernemental ou de contrôle, (iv) dans la mesure de ce qui est raisonnablement nécessaire aux actionnaires, auditeurs, établissements bancaires, avocats et conseils fiscaux. Dans ces hypothèses, le Preneur devra être immédiatement informé d'une telle divulgation et devra s'assurer que l'ensemble des informations restent confidentielles et sont traitées comme telles.

29. NOTIFICATIONS

Sauf à ce qu'il en soit autrement stipulé dans le Bail ou aux termes de dispositions légales, toute notification ou communication devra être (i) remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date apposée par le destinataire sur le récépissé ou (ii) adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date de première présentation à l'adresse du destinataire ou (iii) transmise par courriel, et confirmée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard le premier jour ouvré suivant la date du courriel, et sera réputée reçue, dans ce cas, à la date d'envoi du courriel si le courriel est reçu avant 18 heures un jour ouvré, ou le premier jour ouvré suivant cette date si le courriel est reçu un jour autre qu'un jour ouvré ou après 18 heures un jour ouvré.

Toute notification ou communication pourra également être réalisée par voie de commissaire de justice.

Toute notification devra être adressée aux coordonnées suivantes :

Bailleur :

Nom du représentant : Monsieur Kevin GELL

Adresse : Allianz Immovalor | 1 cours Michelet – CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex | Case courrier : S 1601

E-mail : kevin.gsell_2@allianz.fr

Preneur :

Nom du représentant : Monsieur Christophe LE DUS

Adresse : 42 Lieu-dit La Haymionnière - 44360 VIGNEUX DE BRETAGNE

E-mail : christopheledus@wanadoo.fr

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par l'une ou l'autre des Parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent Article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées. En tout état de cause, l'élection de domicile ne pourra être faite qu'en France Métropolitaine à l'exclusion de toute élection de domicile en dehors de ce territoire.

30. RENONCIATIONS DIVERSES

Les Parties déclarent assumer toutes les conséquences de la survenance d'un cas de force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1218 du Code civil.

Chacune des Parties renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1219 du Code civil et à refuser d'exécuter ses obligations dans le cas où l'autre Partie n'exécuterait pas les siennes et ce, même si cette inexécution est suffisamment grave, cette stipulation ne préjudiciant en revanche pas à son droit de former une telle demande devant les tribunaux compétents.

De la même manière, chacune des Parties renonce par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1220 du Code civil et à suspendre l'exécution de ses obligations dans le cas où elle estimerait que l'autre Partie est manifestement insusceptible d'exécuter ses obligations à échéance et que les conséquences d'une inexécution sont suffisamment graves pour elle.

Chacune des Parties renonce en outre à se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil et à exercer la faculté qui lui est reconnue, après une simple mise en demeure, d'accepter une inexécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du loyer, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de former une telle demande devant les tribunaux compétents.

KG

LG

Le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1224 et 1226 du Code civil et à résoudre le Bail par voie de simple notification, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de former le cas échéant une demande de résolution judiciaire de son Bail devant les tribunaux compétents.

Sauf dans les cas expressément prévus aux termes du Bail, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions des articles 1221 et 1222 du Code civil, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de solliciter le cas échéant l'exécution forcée en nature devant les tribunaux compétents.

Les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail en ce compris, sa durée ou son loyer, ou la résolution du Bail dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

31. TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

32. ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Pour tous litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les Parties donnent compétence au Tribunal de situation des Locaux Loués.

33. FRAIS ET HONORAIRES DE REDACTION – ENREGISTREMENT

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de ses propres conseils pour la rédaction et la négociation du Bail.

Les Parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire de l'agence PROPRIETES-PRIVEES.COM, SAS PROPRIETES-PRIVEES, sise au 44 allée des Cinq Continents, Bâtiment C - ZAC Le Chêne Ferré, 44120 Vertou, inscrite au Registre des Commerces et des Sociétés sous le numéro 487.624.777 conformément au mandat écrit préalablement établi entre le Bénéficiaire et PROPRIETES-PRIVEES.COM, en date du 04/01/2023, portant le n°314762, la rémunération est fixée à la somme de 5085 € HT (cinq mille quatre-vingt-cinq euros hors taxes).

Le Preneur sera redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant du Bail.

Par ailleurs, si l'enregistrement du Bail était obligatoire, les frais en découlant seraient à la charge du Preneur qui s'y oblige.

34. DOCUMENTS ANNEXES AU BAIL

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui sont annexés au Bail et constituent des documents contractuels qui y sont inclus ; leur non-respect sera sanctionné de la même manière que le Bail :

Annexe 0 :	Pouvoir du Bailleur
Annexe 2.1 :	Plan des Locaux Loués
Annexe 2.3 :	Etat des lieux d'entrée
Annexe 5.5 :	Coordonnées bancaires
Annexe 7.1.a :	Liste des charges, impôts et taxes
Annexe 7.1.b :	Budget prévisionnel
Annexe 7.1.c :	Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux
Annexe 8.2 :	Modèle de cautionnement solidaire
Annexe 10 :	Fiche de renseignement locataire,
Annexe 11.1.(a) :	Modèle de demande d'autorisation de travaux locatifs (DATL)

KG

LG

Annexe 11.1.(b) : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur
Annexe 24.1.a : Etat des risques
Annexe 24.1.b : Dossier d'information du Bailleur
Annexe 24.2 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

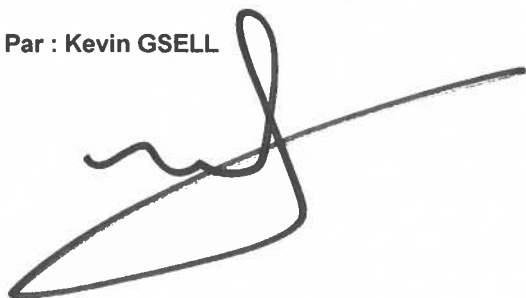
Fait en 2 exemplaires originaux,

A Paris,

Le 09/06/23

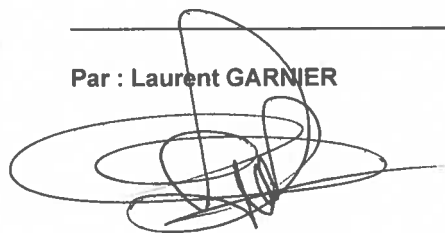
Le Bailleur

Par : Kevin GSELL

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Le Preneur

Par : Laurent GARNIER

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop at the top and several smaller loops and strokes below it.

KG