

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société ENTREPRISE ANONYME IMMOBILIERE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 50 000,00 €, dont le siège social est à Paris (75004), 10 rue des Lilas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 111 222 333, représentée par Madame Marie DUPONT, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une procuration en date à Paris du 1er janvier 2023 ci-annexée,

Ci-après dénommée : le « *Bailleur* »

D'UNE PART

ET :

La Société INVESTISSEMENT CAPITAL, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique au capital de 500 000,00 €, dont le siège social est à Paris (75008), 5 avenue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 555 666, représentée par son Président, la Société GROUPE CAPITAL INVEST, elle-même représentée par son Président, Monsieur Paul DURAND, lui-même représenté par Monsieur Jacques LAMARRE, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée : le « *Preneur* »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées individuellement « *Partie* » et ensemble les « *Parties* ».

PRÉAMBULE

- ARTICLE 1 DESIGNATION
- ARTICLE 2 DUREE
- ARTICLE 3 ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX – TRAVAUX DU PRENEUR LORS DE L’ENTREE EN JOUISSANCE
- ARTICLE 4 DESTINATION DES LIEUX – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – UTILISATION DES LIEUX – NON-CONCURRENCE
- ARTICLE 5 CHARGES ET CONDITIONS
- ARTICLE 6 CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE
- ARTICLE 7 LOYER – ACTUALISATION/INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES – LOYER DE RENOUVELLEMENT
- ARTICLE 8 DEPOT DE GARANTIE
- ARTICLE 9 DROIT D’ENTREE
- ARTICLE 10 CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES
- ARTICLE 11 INTERETS DE RETARD
- ARTICLE 12 EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION – DROIT DE PREFERENCE – NANTISSEMENT
- ARTICLE 13 SINISTRE
- ARTICLE 14 RESTITUTION DES LOCAUX
- ARTICLE 15 ASSURANCES
- ARTICLE 16 RESPONSABILITE ET RECOURS
- ARTICLE 17 VISITE DES LIEUX
- ARTICLE 18 CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES
- ARTICLE 19 INDEMNITE D'OCCUPATION
- ARTICLE 20 FRAIS ET HONORAIRES
- ARTICLE 21 SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL
- ARTICLE 22 MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE
- ARTICLE 23 ENVIRONNEMENT
- ARTICLE 24 GESTION DES LOCAUX APPARTENANT AU BAILLEUR
- ARTICLE 25 IMPREVISION
- ARTICLE 26 PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

- ARTICLE 27 ELECTION DE DOMICILE
- ARTICLE 28 DEROGATION

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le Bailleur donne à bail à la société au Preneur, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145- 60, R. 145-1 à R. 145-37, D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce et à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter, les lieux ci-après désignés.

Le présent bail (ci-après le « *Bail* ») est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles du règlement de copropriété, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter.

PREAMBULE :

1. Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que le présent Bail a fait l'objet de discussions entre elles pendant la période courant à compter du 15 mars 2023, date de l'envoi de la proposition des conditions de prises à bail faite par le Bailleur au Preneur jusqu'à la date de signature des présentes.

Ainsi, en vue de la conclusion du présent Bail, le Preneur a pu demander au Bailleur toutes les informations qui avaient pour lui une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur toutes les informations et les réponses à ses demandes d'information.

En conséquence, le Preneur déclare se satisfaire desdites informations, ainsi que des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Tout particulièrement, les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent Bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent Bail avec l'assistance du ou des conseils de leur choix.

En tant que de besoin, les Parties reconnaissent que le présent Bail dans son ensemble constitue un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie financière et qu'il constitue un contrat de gré à gré au sens du 1^{er} alinéa de l'article 1110 du Code civil.

2. Par acte authentique en date du 15 mai 2020, la Société LOCATION IMMOBILIERE SA, aux droits de laquelle est venue la Société BANQUE IMMOBILIERE GENERALE et la Société ENTREPRISE ANONYME IMMOBILIERE ont conclu un crédit-bail immobilier portant sur les locaux, objets des présentes, de telle sorte que la Société BANQUE IMMOBILIERE GENERALE est propriétaire desdits locaux depuis la date précitée du 15 mai 2020.

Aux termes de l'article 24.2 du crédit-bail immobilier, il résulte que « *Le Crédit-Preneur est autorisé à consentir à ses Sous-locataires des contrats de sous-location établis conformément aux stipulations des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, sous réserve de l'accord exprès, préalable et écrit du Crédit-Bailleur.*

Toute demande d'autorisation de sous-location devra être accompagnée, au titre de frais d'étude, du versement entre les mains du Crédit-Bailleur de la somme de QUATRE CENTS EUROS HORS TAXES (400.00 EUR HT).

Par dérogation à ce qui est stipulé à l'article 26.6.2 ci-après, les Parties conviennent que la sous- location, dès lors qu'elle aura été préalablement agréée par le Crédit-Bailleur, sera opposable à ce dernier.

En conséquence, les droits des Sous-locataires ne pourront être modifiés, du fait du crédit-bail, de sa résiliation ou du non-exercice de son option d'achat par le crédit-preneur. Il en sera ainsi notamment de leur droit au renouvellement de leur contrat de sous-location, sauf procédure de résolution dudit contrat en cours pour non-respect de ses obligations par le Sous-Locataire ».

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 24.2 ci-dessus rappelée, les Crédit-Bailleur a agréé le présent Bail ainsi qu'il résulte de l'autorisation ci-annexée (Annexe 8), sous réserve du respect des clauses du crédit-bail immobilier afférentes à la sous-location qui devront être littéralement reportées dans le contrat de sous-location, et notamment les conditions suivantes :

- Conditions de l'article 24.2 des conditions particulières du CBI,
- La reconnaissance par le sous-locataire, des conditions concernant les assurances prévues au contrat de crédit-bail (renonciation par le sous-locataire et son assureur à tous recours contre le Crédit-Bailleur, le crédit-preneur et leur assureur respectif).

A ce titre, le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de ces dispositions pour avoir obtenu communication du crédit-bail immobilier dans son intégralité et accepte de s'y soumettre sans réserve. Dans ce cadre, le Preneur renonce explicitement à toute action ou réclamation à l'encontre du Crédit-Bailleur.

De surcroît, les Parties conviennent de reproduire in extenso les dispositions des articles 26.6 « Sous-Location » dudit contrat de crédit-bail immobilier

« 26.6 Sous-location »

26.6.6.1 Interdiction de principe, sans accord préalable

Le Crédit-Preneur ne pourra sous-louer les lieux totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit ou les donner en gérance qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit du Crédit-Bailleur.

Toute demande d'autorisation de sous-location devra être accompagnée, au titre de frais d'étude, du versement entre les mains du Crédit-Bailleur de la somme de HUIT CENTES EUROS HORS TAXE (800.00 EUR HT).

En tout état de cause :

- (i) *le Crédit-Preneur restera seul débiteur de la totalité du Loyer et des charges comme aussi seul obligé vis-à-vis du Crédit-Bailleur de la parfaite exécution de toutes les obligations du Crédit-Bail, même en ce qui concerne les locaux objet de cette sous-location.*
- (ii) *les polices d'assurance souscrites par le Sous-Locataire devront comporter une clause de renonciation réciproque à tout recours, conformément à ce qui sera dit sous le titre « Renonciation à recours » de l'article 27.1 Assurances.*

A cet égard, le Crédit-Preneur s'oblige à exiger de son Sous-locataire le respect des dispositions dudit article 27.1 Assurances.

Les locaux donnés en Crédit-bail forment de la volonté expresse des Parties un tout contractuellement indivisible, même si les locaux sont matériellement divisibles. En conséquence aucune sous-location partielle ne pourra être consentie par le Crédit-Preneur sans l'accord écrit et préalable du Crédit-Bailleur spécifiquement donné sur une sous-location partielle.

26.6.6.2 Inopposabilité de la sous-location au Crédit-Bailleur

La durée de la sous-location consentie ne pourra être supérieure à celle restant à courir du Crédit-bail. La résiliation ou la résolution du Crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location.

En conséquence la sous-location ne sera pas opposable au Crédit-Bailleur qui ne pourra être tenu au renouvellement de toute sous-location totale ou partielle à l'expiration du Crédit-bail, y compris en cas de résiliation anticipée ou de résolution, la sous-location ne pouvant créer de lien qu'entre le Crédit-Preneur et son Sous-locataire, nonobstant l'autorisation préalable et écrite donnée par le Crédit-Bailleur.

Les stipulations du présent article devront obligatoirement être reprises textuellement par le Crédit-Preneur dans tout éventuel contrat de sous-location, qui de surplus devra comporter :

- (i) *L'indication que le Crédit-Preneur n'agit pas en qualité de propriétaire de l'Immeuble, mais en qualité de locataire en vertu du présent Crédit-bail,*

(ii) *Et la renonciation expresse par le Sous-locataire, à toute action droit ou réclamation à l'encontre du Crédit-Bailleur.*

Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation éventuellement du Sous-locataire et du paiement de toute indemnité qui pourrait lui être due, de manière que le Crédit-Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet. tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs à l'éventuelle sous-location seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur. »

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un immeuble (ci-après l'« immeuble ») sis au 88 rue de la République à Paris (75006), au rez-de-chaussée, un local à usage commercial correspondant au lot de copropriété numéro 1 et au sous-sol, une cave, correspondant au lot de copropriété numéro 36.

Il est ici précisé que les lots de copropriété n°1 et 36 représentant, dans leur totalité, les cinq cent soixante-dix neuf/dix mille dixièmes (579/10010èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

Lesdits locaux (ci-après désignés dans le Bail indistinctement les « Locaux », les « Locaux Loués », les « Lieux Loués », les « Lieux », le « Local ») existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant, en outre, les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue à l'article 4 ci-après, et tels qu'ils résultent enfin du plan ci-après annexé.

Il est précisé que toute différence résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent Bail est conclu et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives prenant effet à la date de livraison du Local au Preneur, prévue dans les conditions de l'article 3.2 ci-après et à titre prévisionnel le 1er septembre 2023.

Ce Bail est consenti pour une durée ferme de trois (3) années.

En conséquence, le Preneur disposera de son droit de résiliation triennale à la fin de la troisième année suivant la date de prise d'effet du Bail et ce, sous réserve d'avoir adressé au Bailleur son congé six mois à l'avance par exploit d'huissier.

Le Bailleur aura la même faculté dans le respect des articles L. 145-4, L. 145-9, L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

Passé cette période, le Preneur pourra mettre fin au Bail à l'issue de chaque période triennale, dans les conditions prévues aux articles L. 145-4 alinéa 2 et L. 145-9 du Code de commerce et par exploit d'huissier six (6) mois à l'avance.

Le Preneur entend expressément renoncer à la faculté offerte par l'article L. 145-9 du Code de commerce de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et s'oblige à la signifier par acte extrajudiciaire.

Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenus ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme uni et non avenü et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur à la réception dudit congé, son irrégularité.

ARTICLE 3 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LIEUX – TRAVAUX DU PRENEUR LORS DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

3.1. – Le Preneur, qui déclare parfaitement connaître les Lieux Loués, en prendra possession dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réfection, ni remise en état, ni réparation, ni travaux de quelque nature que ce soit (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, de mise aux normes ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux et réglementaires), ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni lui faire aucune réclamation ou recours concernant l'état de l'immeuble, ses accès et ses abords, le Preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les Parties, limitée à la remise des Locaux en leur état actuel, ce qui est accepté par le Preneur.

3.2. - En vue de prendre possession des Lieux Loués, le Preneur sera convoqué par le Bailleur par tous moyens, moyennant un préavis de 10 jours. Si le Preneur ne se présente pas à la date indiquée, il sera convoqué à nouveau sans que la prise de possession ne puisse avoir lieu plus de huit (8) jours après la date initialement indiquée.

Si le Preneur ne se présente toujours pas, il devra à minima payer au Bailleur en sus de la conservation du dépôt de garantie et de toutes autres sommes versées au titre du présent Bail une somme équivalente à trois (3) années de loyers et ce, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties lors de la prise de possession des Lieux Loués.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cet état des lieux, établi en deux (2) exemplaires, sera conservé par chacune des Parties.

3.3. – Le Preneur s'engage à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires, devant lui permettre d'utiliser les Lieux Loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité ou la réglementation du travail, ou de mises aux normes.

Ils seront réalisés dans le cadre du cahier des charges ci-annexé qui a reçu l'accord préalable du Bailleur.

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité, ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art, et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, quinze jours (15) après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – UTILISATION DES LIEUX – NON- CONCURRENCE

4.1. – Le Preneur devra utiliser les Locaux à usage exclusif **d'achat, de vente, de négoce et toute activité d'intermédiaire portant sur des métaux précieux et non précieux, quel qu'en soit leur état, des articles de bijouteries ou de joailleries, des objets de collection, ainsi que des pièces de monnaies, et toutes activités bancaires (sauf installation de distributeur de billets et monnaies qui est interdite)..**

La destination ci-dessus visée s'interprète strictement.

Le Preneur devra exercer dans les Lieux Loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci- dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par tout avenant au Bail subséquent ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20 % du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les Lieux Loués.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels.

4.2. – Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention et du maintien de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité dans lesdits Locaux.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, arrêtés et autorisations applicables aux Locaux Loués et à l'immeuble, en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et les prescriptions des Pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et de ses accessoires du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les Locaux des travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

4.3. – Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale pendant les douze (12) mois de l'année.

4.4. Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance de 500 mètres à pied à partir de la limite extérieure du Local, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le Preneur exploite déjà à ce jour dans cette zone.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait, aux charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir exactement, à peine de tous dommages et intérêts, et même de résiliation si bon semble au Bailleur :

5.1. – Garnissement :

Le Preneur devra garnir et tenir garnis les Lieux Loués de matériels, marchandises, meubles et objets mobiliers, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, de ses accessoires et de l'exécution des conditions du Bail.

5.2. – Utilisation des Locaux Loués :

Le Preneur devra jouir des Locaux en personne raisonnable.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel, de ses clients, fournisseurs, prestataires ou visiteurs.

Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations, sinistres ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et dont il aurait pu avoir connaissance.

Le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement aucun produit inflammable.

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

Le Preneur ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du Bailleur, à l'exception des machines de bureau et des caisses enregistreuses.

Le Preneur, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses frais et risques, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, de l'enlèvement des ordures, déchets et emballages, étant ici précisé que l'immeuble dont dépendent les Locaux ne dispose pas de local poubelles. L'évacuation des ordures, déchets et emballages ne pourra jamais se faire par les couloirs ou parties communes de l'immeuble, de même que les livraisons, ces opérations devant se faire par l'accès des lieux loués sur la rue.

5.3. – Travaux du Preneur dans les Locaux Loués :

5.3.1. Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Lieux Loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations et travaux de décoration, d'entretien, de nettoyage et en général, tous remplacements, réfections, mises aux normes qui s'avèreront nécessaires pour quelque cause que ce soit, y compris la vétusté ou la force majeure, le tout même s'il s'agit de travaux imposés par l'Administration et/ou résultant d'une nouvelle réglementation adoptée en cours de Bail, à l'exception des travaux ou réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

5.3.2. Le Preneur devra en outre entretenir, réparer ou remplacer tous équipements spécifiques qui existeraient, tels que vitrines, climatisation, ventilation, canalisations, robinetteries, sanitaires, installations électriques et téléphoniques, câblages informatiques ou autres, conformément aux normes en vigueur, afin de les maintenir en cours de Bail et de les rendre en fin de Bail, aux normes et en bon état d'utilisation.

Le Preneur devra assurer l'entretien, la réparation et le remplacement des rideaux, des fermetures et des volets de toute nature déjà existants ou qu'il installerait.

Il devra entretenir les revêtements de sols et murs en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements.

5.3.3. Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien des installations de sécurité et de prévention, de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra justifier au Bailleur desdits contrats à première demande de celui-ci.

5.3.4. – Le Preneur déplacera à ses frais sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur et/ou la copropriété de l'immeuble.

5.3.5. – Le Preneur ne pourra effectuer dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même qu'aucune intervention en façade des Lieux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Des travaux ne pourront être exécutés dans les Locaux, que sous les conditions cumulatives suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même – selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution et comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Lieux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent Bail.

Les travaux devront être exécutés aux frais et risques du Preneur.

5.3.6. – Il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur les travaux afférents aux Locaux, limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial.

5.3.7. - Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Lieux Loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en bon état de réparations, d'entretien et de remplacement.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront, à l'expiration de la durée du présent Bail ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du Bail, la propriété du Bailleur.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve le droit, en fin de jouissance, d'exiger même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés, la remise des Lieux, en tout ou partie, aux frais du Preneur, dans l'état primitif.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les Lieux en état après cet enlèvement.

5.4. – Travaux du Bailleur :

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, remplacement, ravalement, réfection, rénovation, modification, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur et/ou la copropriété jugerait (aient) nécessaires en cours de Bail dans et sur l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil.

En outre, le Bailleur se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification des parties communes ou à usage collectif, sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux.

Le Preneur s'engage à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux et quand bien même la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'immeuble et qui traversent les Lieux Loués.

Le Preneur devra laisser traverser ses Locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements collectifs ou communs de l'immeuble.

5.5. – Visite des Locaux Loués :

Pendant la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants visiter les Lieux Loués à tout moment pour s'assurer de leur état.

Le Preneur devra laisser le Bailleur faire tous travaux nécessaires et laisser à cet effet pénétrer dans les Lieux les entreprises du Bailleur chargées d'effectuer les travaux qui s'avèreraient nécessaires.

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

Le Preneur devra laisser visiter les Lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six (6) mois précédant la date effective du départ du Preneur et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tel emplacement convenant au Bailleur.

A cet effet, il devra à cet effet aviser le Preneur par tous moyens quarante-huit (48) heures à l'avance sauf cas d'urgence.

5.6. – Soldes :

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères, même sur décision de justice, pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériels, marchandises ou autres objets, dans les Lieux Loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

5.7. – Plaques – Enseignes - Rideaux :

Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni rideaux de fer, ni installations quelconques intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et en tant que de besoin de la copropriété, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations

administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de manière que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

5.8. – Communication au Bailleur du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur dans les Lieux Loués :

Le Preneur transmettra au Bailleur chaque année et ce, au plus tard le 15 avril, le bilan de l'année précédente.

ARTICLE 6 – CONTRIBUTIONS – OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE ET DE VOIRIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

6.1. – Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières, les redevances, les taxes locatives et autres, de toute nature, liées à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble, à son commerce ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

6.2. – Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En conséquence, il devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur, et ce en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourraient émaner desdites autorités administratives.

6.3. – Le Preneur respectera les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble dont une copie est annexée au présent Bail.

En outre, il s'engage à respecter l'intégralité des décisions qui seront prises par les organes délibérants de la copropriété de l'immeuble.

ARTICLE 7 – LOYER – ACTUALISATION / INDEXATION – MODALITES DE PAIEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES – LOYER DE RENOUVELLEMENT

7.1. – Montant du loyer :

Le loyer annuel est fixé, à compter de prise d'effet du Bail, à la somme de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €) HORS TAXES ET HORS CHARGES.**

7.2. – Actualisation et indexation du loyer

7.2.1. *Actualisation*

Le loyer sera actualisé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette actualisation interviendra à la date de prise d'effet du Bail, telle que définie à l'article 2 ci-dessus, en prenant pour référence le dernier indice connu à la date de signature du Bail et en lui comparant l'indice publié à la date de prise d'effet du Bail.

7.2.2. *Indexation*

Par la suite, le loyer actualisé sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation interviendra automatiquement chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, telle que définie à l'article 2 ci-dessus, selon la formule suivante :

Loyer indexé =
$$\frac{\text{Loyer de référence} \times \text{Indice de comparaison}}{\text{Indice de référence}}$$

La première indexation se fera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail, à savoir l'indice du 1^{er} trimestre 2021 (116.73), publié le 25 juin 2021,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

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

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

Pour le cas où l'indice de comparaison 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 en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien au nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié entre les Parties.

Cette clause constitue un motif déterminant du présent Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

7.3. – Modalités de paiement des loyers :

7.3.1. – *Dispositions générales*

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

Le premier loyer sera exigible à date de prise d'effet du Bail, prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du trimestre concerné.

7.3.2. – *Prélèvements sur compte bancaire*

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 présent Bail, le Bailleur prélèvera sur le compte bancaire du Preneur et celui-ci l'autorise dès à présent et irrévocablement, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du Bail un mandat de prélèvement SEPA ou un exemplaire de l'imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le Bailleur au moins huit (8) jours à l'avance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux (2) mois avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA ou un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

7.3.3. – Dispositions particulières

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) frais de recouvrement et de procédure,
- b) montant des indemnités forfaitaires (article 18.2),
- c) dommages et intérêts,
- d) intérêts de retard,
- e) provision pour charges et solde de charges,
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

7.4. – Taxe sur la valeur ajoutée :

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent Bail de la T.V.A.

Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

7.5. – Loyer de renouvellement :

Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors des éventuels renouvellements successifs, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 145-34 alinéa 4 du Code de commerce.

Le présent Bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les Parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleurs et locataires, 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 dont le loyer a été fixé originellement au prix du marché libre.

A défaut d'accord amiable, en tant que de besoin, les Parties attribuent volontairement et expressément dans les conditions des articles R.145-23 et suivants du Code de commerce compétence au Juge des Loyers du Tribunal Judiciaire de lieu de situation de l'immeuble pour fixer le loyer à la valeur locative comme il est dit ci-dessus.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE

8.1. – Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant un trimestre de loyer toutes taxes comprises, soit la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (20 000,00 €).

8.2. – Il est expressément convenu que dans le cas où par l'effet de l'indexation, le loyer tel que stipulé ci-dessus, serait augmenté ou diminué, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera également, de plein droit et sans formalité, augmentée ou diminuée dans les mêmes proportions.

En tout état de cause, le dépôt de garantie ne pourra être inférieur au quart du loyer effectivement exigible au cours de l'année précédente.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code civil.

8.3. – En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au Bail dûment autorisée, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du Bail.

8.4. – En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'Administrateur ou le Mandataire Judiciaire, ès-qualité, aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

8.5. – En cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

8.6. – Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

ARTICLE 9 – DROIT D'ENTREE

Le Bail est consenti moyennant le versement par le Preneur au Bailleur d'un droit d'entrée de 25 000,00 € H.T. (QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES).

D'un commun accord entre les Parties, ce droit d'entrée est une composante du loyer. Il demeurera définitivement acquis au Bailleur dès son versement ; le Preneur ne pourra jamais le revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort du Bail et quelle qu'en ait été la durée, même en cas de résiliation pour quelle que cause que ce soit.

Ce droit d'entrée sera réglé à la date de signature du Bail par le Preneur qui s'y oblige, T.V.A. en sus au taux en vigueur au jour des règlements.

ARTICLE 10 – CHARGES, TRAVAUX, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

10.1. – Charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble :

Le Preneur aura à régler au Bailleur, ou le cas échéant au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges, à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, non refacturables au Preneur, et tels que limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les Parties.

10.1.1 – Définition des parties communes de l'immeuble

Les parties communes de l'immeuble sont définies au règlement de copropriété ci-annexé, reçu par Maître BOURDEL et de ses éventuels modificatifs à venir.

Elles concernent les éléments de structure, les surfaces ou les Locaux ainsi que tous leurs accessoires, équipements et installations techniques, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité ou à l'usage de tous les occupants de l'immeuble.

Elles concernent, notamment, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,
- l'ossature de l'immeuble, les piliers, poteaux, dalles, chapes, plafonds, sols et revêtements de sols, les murs, porteurs ou non,
- les façades de l'immeuble, verrières, charpentes, toitures,
- les circulations intérieures, verticales ou horizontales, couvertes ou non, et leurs équipements éventuels (ascenseurs, escaliers, couloirs, etc.),
- les locaux communs, hall d'entrée, etc.,
- les équipements communs (boîtes aux lettres, éléments de signalétique, de décoration des parties communes, ampoules, minuteriers, installations électriques, etc.),
- les ouvertures de l'immeuble, fenêtres et garde corps, portes, etc.,
- les réseaux et canalisations communes, notamment d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'électricité, de gaz, de ventilation (VMC), d'internet, etc.

Et en général, tous les locaux, éléments, installations et équipements de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilisation de l'immeuble.

Cette liste purement énonciative et non limitative n'implique pas l'existence des éléments qui y sont énumérés.

10.1.2 – Définition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances liées au Bail sont les suivantes :

- nettoyage,
- élimination des déchets,
- fonctionnement et entretien,
- climatisation-Chauffage-VMC,
- état et collectivités,
- honoraires,
- procédures judiciaires-référé,
- travaux.

Les catégories inventoriées ci-dessus s'entendent de manière précise et limitative.

Les charges, impôts, taxes, redevances et travaux, visés sous chacune des catégories ci-dessous, s'entendent de manière énonciative et non exhaustive :

1) – Nettoyage :

- dépenses de nettoyage des parties communes de l'immeuble, en ce compris les équipements communs,
- rémunérations et charges sociales du personnel de l'immeuble, rémunérations des prestataires de services de l'immeuble, assurant le nettoyage et la propreté des parties communes et de leurs équipements communs et, le cas échéant, le coût de leur équipement,
- coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires au nettoyage des parties communes et de leurs équipements communs.

2) – Elimination des déchets :

- frais d'enlèvement et de traitement de tous déchets quels qu'ils soient des parties communes,
- rémunérations et charges sociales du personnel de l'immeuble, rémunérations des prestataires de services de l'immeuble, assurant l'enlèvement et le traitement des déchets et, le cas échéant, le coût de leur équipement,
- coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires à l'enlèvement et au traitement des déchets.

3) – Fonctionnement et entretien :

- dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, de mise aux normes, de remplacement, de réfection et de réparation des parties communes de l'immeuble et de leurs équipements communs, alors même que ces dépenses auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration,
- dépenses liées à la lutte contre les parasites, nuisibles, rongeurs et autres fléaux, y compris les rémunérations des prestataires de services de l'immeuble et le coût de leurs équipements,
- dépenses d'acquisition, de location, d'entretien, de réparation, de renouvellement, de remplacement et de maintenance des matériels, de l'outillage et des équipements communs de l'immeuble,
- frais et commissions annexes liés à l'administration et à la gestion quotidienne de l'immeuble,
- rémunérations et charges sociales du personnel de l'immeuble, rémunérations des prestataires de services de l'immeuble, assurant le fonctionnement général, administratif et technique de l'immeuble, l'entretien des parties communes et de leurs équipements communs, et, s'il y a lieu, la surveillance, la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble,
- coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des parties communes et de leurs équipements communs,
- primes d'assurances de responsabilité civile et de dommages, contractées par le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires pour couvrir les dommages causés notamment aux parties communes et à leurs équipements communs.

4) – Climatisation, chauffage, VMC :

- coût des abonnements, primes fixes et consommations d'électricité, d'eau, gaz et autres fluides et énergies des éventuelles installations de chauffage, de réfrigération et de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée),
- coût du traitement d'air et du traitement de l'eau,
- dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, renouvellement, vérification périodique, mise aux normes, réparations et remplacement des équipements communs de chauffage, de réfrigération et de VMC, alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté,

- rémunérations et charges sociales du personnel de l'immeuble, rémunérations des prestataires de services de l'immeuble intervenant sur les équipements communs de chauffage, de réfrigération et de VMC,
- frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux équipements communs de chauffage, de réfrigération et de VMC.

5) – Etat et collectivités :

- impôts, taxes et redevances, actuels et à venir, liés à l'usage du Local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
- taxe foncière et ses taxes additionnelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en ce compris les frais de gestion y afférents, la taxe de balayage,
- taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage.

6) – Honoraires :

- honoraires du syndic.

7) – Procédures judiciaires et référés :

- honoraires des huissiers et avocats et autres dépenses engagées dans le cadre des procédures judiciaires et référés,
- frais de procédures autres que les honoraires (frais d'expertise, etc.).

8) – Travaux :

- travaux et dépenses de gros entretien, de réfection, de réparations proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, de mise aux normes, de reconstruction, de renouvellement, de remplacement, d'amélioration, de modernisation, d'embellissement, ou de rénovation concernant les parties communes et leurs équipements communs, quand bien même les travaux et dépenses en résultant auraient pour origine la vétusté, la force majeure, feraient suite à une injonction administrative, ou constitueraient une amélioration,
- frais de ravalement des parties communes, même si celui-ci résulte de la vétusté de l'immeuble, constituent des grosses réparations, ou fait suite à une injonction municipale,
- travaux et dépenses de toute nature qui seraient imposés par l'autorité administrative ou quelque autorité que ce soit ou par toute évolution de la législation, au titre de la réglementation relative à l'hygiène, l'environnement et à la sécurité, même si cette exigence est assimilable à un cas de force majeure, en ce y compris les travaux de mise aux normes des parties communes et de leurs équipements communs actuels et à venir,
- primes de toutes polices d'assurances construction portant sur des travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, y compris l'assurance dommage-ouvrage, honoraires de courtage,
- honoraires de l'architecte de l'immeuble, du syndic, de maîtrise d'ouvrage déléguée et de tous Bureaux d'Etudes, Bureaux de Contrôle et Coordonnateurs SPS,
- rémunération des prestataires de services de l'immeuble.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, préalablement à toute refacturation de ceux-ci dans la limite des dispositions de l'article 10.1.3 ci-après.

10.1.3 – Répartition entre le Bailleur et le Preneur des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble

Il est ici précisé que les charges, travaux, impôts, taxes et redevances visés à l'article 10.1.2 du présent Bail seront refacturés au Preneur conformément à la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et à son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

En conséquence, toutes les charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes sont refacturables au Preneur, à l'exception de ceux expressément visés à l'article R.145-35 du Code de commerce lesquels resteront à la charge du Bailleur.

10.1.4. – Modalités de règlement des charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble

Le Preneur règlera sa quote-part de charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble sur la base des tantièmes de copropriété de l'immeuble en fonction de la surface totale exploitée du Local dans les conditions de l'article 1 du Bail.

Le Preneur paiera sa quote-part par appel d'une provision trimestrielle avec chaque terme de loyer.

Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances seront prélevés dans les mêmes conditions que le loyer. Les montants des appels de fonds, des régularisations de charges, de travaux, d'impôts, de redevances et taxes seront indiqués hors taxes, la T.V.A. étant facturée en sus.

Le Bailleur ou son mandataire communiquera au Preneur, dans un délai de trois (3) mois à compter de la reddition par le Syndic des charges de copropriété sur l'exercice annuel écoulé, un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur les termes suivants, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

La provision pour charges de l'année suivante sera réévaluée sur la base des charges réelles T.T.C. de l'année précédente.

Toutes les charges, travaux, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties communes de l'immeuble sont soumis à la T.V.A. ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

La provision trimestrielle au titre de la première année du Bail pour les seules charges courantes est fixée à **SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (680 €) HORS TAXES**. Ce montant, strictement indicatif, est établi sur la base du budget de l'année 2020. Il ne saurait en conséquence, servir de référence pour les années suivantes.

10.2. – Charges, impôts, taxes et redevances relatifs aux parties privatives :

10.2.1 – Consommations et charges personnelles

Le Preneur devra acquitter directement toutes ses consommations privatives, notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, d'internet, de fibre optique, de chauffage, de climatisation, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

Dans l'hypothèse où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût des consommations sera réparti entre lesdits locaux en fonction des tantièmes de copropriété qui leurs sont attachés.

A cet égard, si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de mises aux normes, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage des locaux techniques, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

10.2.2 – Impôts, taxes et redevances

Le Preneur règlera également les impôts, taxes et redevances de toutes natures, présents ou à venir, le concernant personnellement et relatif à son commerce, et remboursera au Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, tous les impôts, taxes et redevances, actuels ou futurs, que celui-ci serait amené à payer relativement aux Locaux Loués et notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et entrepôts qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créés, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, taxes et impôts seraient légalement mis à la charge du Bailleur.

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est précisé que les impôts, taxes et redevances qui sont limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce resteront à la charge du Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

10.3 – Travaux réalisés ou prévus par le Bailleur

A titre d'information exclusivement, et au regard des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, figure en annexe aux présentes :

- l'état des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux loués au cours de trois (3) dernières années, u
- l'état des travaux envisagés par le Bailleur dans les Locaux loués au cours de trois (3) prochaines années. u

ARTICLE 11 – INTERETS DE RETARD

A défaut de règlement d'une somme quelconque exigible (loyer, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d'occupation, intérêts, frais de procédure, droit d'entrée, etc.) à sa date d'échéance, celle-ci sera automatiquement productive d'un intérêt :

- calculé au taux EONIA majoré de cinq pourcents (5 %), étant ici précisé que celui-ci sera celui de la date d'exigibilité de la somme due,
- et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par la seule signature du présent Bail.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux EONIA viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

- soit, le taux qui interviendra en remplacement,
- soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l'« Association française de Banques » ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,
- soit, tout autre taux fixé par un expert ; tous les frais en découlant étant, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 12 – EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION – DROIT DE PREFERENCE – NANTISSEMENT

12.1. – Exploitation – Location-gérance :

Le Preneur devra exploiter personnellement, de manière continue et effective les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance.

12.2. – Sous-location :

Toute sous-location, totale ou partielle, de l'ensemble des Locaux est interdite.

12.3. – Cession :

La cession du présent Bail seul est interdite. Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

La cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du Bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préemption, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives, demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, charges et accessoires, de toutes sommes éventuellement dues au titre du Bail, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du (ou des) cessionnaire(s), que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Cette garantie solidaire sera valable pendant une durée de trois (3) années à compter de la date d'effet de la cession.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'Administrateur ou du Mandataire Liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé. Cette garantie bancaire sera consentie au Bailleur pendant toute la durée du Bail à compter de la date de cession.

La garantie sera également acquise en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, au titre de toutes sommes dues au titre de la période d'occupation effective du Local jusqu'à sa complète libération et remise des clés.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des dispositions du présent article.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze (15) jours avant la date effective de signature, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

La cession du présent Bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence visé à l'article 12.4 s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

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

A la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les Locaux. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de prise de possession des Locaux visé à l'article 3.1. du Bail fera foi.

12.4. – Droit de préférence du Bailleur - Droit de préférence du Preneur :

En cas de cession, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet définitif d'acte 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 lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un (1) mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

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 éventuels.

12.5. – Nantissement :

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

ARTICLE 13 – SINISTRE

13.1. – Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux donnés à Bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

13.2. – En cas de sinistre partiel, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

13.3. – En conséquence et sous réserve des décisions du Bailleur et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux en état dans un délai maximum de deux (2) ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur et dans ce délai de deux (2) ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de Bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 14 – RESTITUTION DES LOCAUX

14.1. – Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impôts, taxes et redevances à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

14.2. – Le Preneur devra également rendre les Lieux Loués en bon état de toutes réparations, au sens du présent Bail, ou à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

14.3. – Lors de la restitution des Locaux par le Preneur, un état des lieux de sortie, comportant le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur, sera établi soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants, soit à défaut par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties, étant ici précisé, en tant que de besoin, que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans les Locaux.

14.4. – Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité hors taxes égale au double du dernier loyer en cours, charges et T.V.A. en sus, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, à compter de la date d'expiration du Bail ou de non délaissement des Locaux par le Preneur.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

15.1. – Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur :

15.1.1. – Le Bailleur déclare que l'immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite soit par la copropriété de l'immeuble, soit par lui-même.

15.1.2. – Le Preneur fera garantir :

- a) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Lieux qu'il occupe contre les risques suivants :
- l'incendie,
 - la foudre,
 - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des Lieux,
 - les explosions,
 - les dommages électriques,
 - les bris de glace,
 - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - les chocs de véhicules terrestres,
 - les ouragans, tempêtes, grêle, trombes, tornades, cyclones,
 - les grèves, émeutes, mouvements populaires, situations insurrectionnelles, attentats,
 - le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
 - les dégâts des eaux,
 - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- b) sa privation de jouissance, à due concurrence de deux (2) années,
- c) sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

15.2. – Renonciations à recours :

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Crédit-bailleur et ses assureurs le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

15.3. – Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété :

a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du Preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

b) Déclaration des éléments aggravants

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

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les trois (3) jours.

15.4. - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites :

a) Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus. Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du Bailleur.

ARTICLE 16 – RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, et contre le Crédit-Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de ses propres assureurs, pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité notamment dans les sous-sols, ou de tout autre circonstance atteignant ses marchandises, son mobilier, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les Lieux Loués ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
- en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leurs visiteurs, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, ou clients,
- en cas d'interruption, de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, du chauffage,
- en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, comme en cas de contamination des réseaux ou des fluides,
- en cas de défaillance de l'un quelconque des éléments d'équipement collectif de l'immeuble,
- en cas de dégâts causés au Local et/ou aux objets, et/ou marchandises s'y trouvant par suite d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité, de fuites ou de toutes autres circonstances, le Preneur devant être assuré pour ces risques,
- en cas de dommages matériels ou immatériels, y compris pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à la copropriété, ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 17 – VISITE DES LIEUX

En complément des dispositions ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit, ainsi que pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux Loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits Locaux.

Pour toute visite et sauf cas d'urgence, le Preneur devra être prévenu 48 heures à l'avance par tout moyen.

ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

18.1. – Clause résolutoire :

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail ou encore de payer à son échéance un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts, taxes et redevances, les charges, le montant des indemnités forfaitaires, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie, etc.), résultant de la fixation judiciaire, notamment en révision ou en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent Bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des charges et conditions du Bail et de ses annexes et plus particulièrement à défaut d'exploitation continue du Local dans les termes du Bail et de ses annexes, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une mise en demeure d'exécuter ou après un commandement et/ou une sommation de payer demeuré sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Compétence est attribuée par les Parties au juge des référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

18.2. – Indemnités forfaitaires :

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent Bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'article 11 du présent Bail.

18.3. – Frais imputables au Preneur :

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (mises en demeure, commandements, sommations, frais de poursuites ou mesures conservatoires, saisies, etc.) ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quel que soit leur montant, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notifications nécessaires par application des articles L. 141-5 à L. 143-23 du Code de commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 19 – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du double du dernier loyer en cours hors taxes et hors charges, majoré de la T.V.A., et ce, jusqu'à la libération effective des Lieux Loués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 20 – FRAIS ET HONORAIRES

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer et/ou publier le Bail, les frais correspondants seront à sa

charge ainsi que tous autres frais, droits et honoraires des présentes qui en seront la suite ou la conséquence.

20.1. – Frais et honoraires juridiques :

Les frais afférents à l'établissement du présent Bail sont à la charge du Preneur et fixés à la somme de 2 500,00 € H.T. (deux mille cinq cents euros hors taxes) ; T.V.A. en sus au taux en vigueur. Ils sont réglés au jour de la signature du Bail par le Preneur sur présentation de la facture correspondante de CONCILIA.

ARTICLE 21 – SUR LES ACTES ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le présent contrat de Bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties.

Il annule et remplace tout autre accord ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à Bail des Locaux Loués.

ARTICLE 22 – MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

22.1. – Faculté de substitution du Bailleur :

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux Loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent Bail.

22.2. – Modifications – Tolérances :

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. A cet effet, il est convenu entre les Parties que les frais afférents à l'établissement d'un avenant au Bail seront à la charge du Preneur et sont fixés à la somme de **1 000 € H.T. (MILLE EUROS HORS TAXES)** ; T.V.A. en sus au taux en vigueur, le Preneur s'obligeant à les verser au Bailleur ou à son mandataire au jour de la signature de l'avenant considéré.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

22.3. – Indivisibilité :

Par ailleurs, le Bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

ARTICLE 23 – ENVIRONNEMENT

23-1. – En application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, dans le cas où le Local serait situé dans une zone couverte 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 ou dans une zone de sismicité ou de potentiel radon ou de sols pollués, est annexé au Bail un état des risques et pollutions.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent Bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1 alinéa 3 et L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

En outre, l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret d'application n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application dudit article.

D'un commun accord entre les Parties, elles conviennent d'annexer ultérieurement au Bail par voie d'avenant les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement dès l'ors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel est situé le Local et que le Local serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

23.2 – Diagnostic de Performance Energétique :

Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, un diagnostic de performance énergétique est annexé aux présentes.

Ce diagnostic est communiqué à titre informatif et ne saurait être opposable au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

23.3 – Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon :

En application des dispositions des articles L. 1333-22 du Code de la santé publique et L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que le Local est situé dans une commune relevant de la zone à potentiel radon telle que précisée au sein de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Le Bailleur informe en outre que le niveau du potentiel radon de la commune où est localisé le Local est précisé au sein de l'état des risques et pollutions ci-annexé.

23.4 – Dispositions relatives à l'enlèvement des déchets affectés à un usage collectif :

Le Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets, substances, matières et matériels dangereux et/ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Preneur que du Bailleur.

23.5 – Dispositions relatives au risque de légionellose :

Le Preneur devra en outre respecter les prescriptions relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose et notamment la circulaire du 23 avril 1999, ainsi que le décret 2004-1331 du 1^{er} décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1^{er} février 2010.

ARTICLE 24 – GESTION DE LOCAUX APPARTENANT AU BAILLEUR

Le Bailleur pourra confier la gestion technique et administrative des locaux lui appartenant et qui sont destinés à un usage commercial à un ou plusieurs mandataires (le « Mandataire ») de son choix y compris une de ses filiales.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Par ailleurs, le Preneur a connaissance de ce qu'il devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que les loyers et dans les mêmes conditions, les honoraires dus par le Bailleur à ce gestionnaire au titre de la gestion technique et administrative, tels que visés au présent article et calculés sur le montant total des loyers hors taxes du Preneur, actualisés et indexés et tels qu'ils sont définis à l'article 7 du Bail et/ou des indemnités d'occupation hors taxes et fixés à 3%, TVA en vigueur en sus au jour des règlements.

Le rôle de ce gestionnaire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des parties d'utilité commune de l'immeuble, comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste distinct.

ARTICLE 25 – IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil, prévoyant la possibilité de demander un renégociation ou une résolution du contrat dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisibles rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Le Bailleur et le Preneur acceptent dès lors de poursuivre l'exécution du présent contrat, laquelle est,

- d'une part encadrée par le statut législatif et réglementaire des baux commerciaux,
- d'autre part régie par les clauses et conditions des présentes, qui ont été librement négociées, consenties et acceptées.

ARTICLE 26 – PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les données à caractère personnel collectées par le Bailleur et le Preneur dans le cadre des présentes relations contractuelles (identification des interlocuteurs, données de transaction, suivi de la relation commerciale, règlement des factures), sont enregistrées dans leurs bases de données et principalement utilisées pour la bonne gestion des relations avec l'autre Partie, chacune des Parties assumant sa propre qualité de responsable de traitement. Les données recueillies pourront faire l'objet d'un traitement automatisé ou non automatisé.

Les données à caractères personnel recueillies sont destinées à leurs employés habilités à les traiter en raison des fonctions qu'ils occupent (et à leurs supérieurs hiérarchiques), ainsi qu'aux personnes mandatées sous leurs instructions par les Parties aux fins de la bonne exécution du présent Bail, étant précisé que les Parties s'engagent à en assurer ou à en faire assurer la protection conformément à la législation applicable.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement européen n° 2016/679UE du 27 avril 2016, il est rappelé que les personnes physiques concernées disposent, dans les conditions d'applicabilité prévues légalement, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données personnelles ou encore de limitation du traitement et peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant.

Chaque Partie les informera qu'elles peuvent, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer leurs droits en contactant :

- pour le Bailleur, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social ou à dpo@bakjy.com,
- pour le Preneur, christophe.gerber@orencash.fr.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant la durée des relations contractuelles et, pour établir la preuve d'un droit, pendant la durée de prescription contractuelle, sous réserve :

- du fait qu'une durée de conservation plus longue soit imposée par une disposition légale ou réglementaire,
- du fait qu'une personne concernée ait exercé, dans les conditions prévues légalement, l'un des droits qui lui sont reconnus par la législation et que cet exercice puisse avoir une influence sur la durée de conservation.

Les Parties s'engagent à ne pas vendre, céder ou louer les données à caractère personnel qu'elles collecteraient à l'occasion du présent Bail. Elles s'engagent en outre à ne pas donner accès à des tiers auxdites données à caractère personnel, sauf nécessités directement liées à l'exécution du Bail (données traitées pour le compte d'une Partie, selon ses instructions, par un tiers), à une obligation légale, à une injonction administrative ou judiciaire ou un motif légitime (lutte contre la fraude ou l'abus, recouvrement, exercice des droits de la défense, etc.).

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur à son domicile ou siège social,
- le Preneur dans les Lieux Loués.

ARTICLE 28 – DEROGATIONS

Les Parties ont échangé sur les clauses du Bail dans le cadre de la phase de négociation qui s'est déroulée préalablement à la signature du Bail.

D'un commun accord entre les Parties, les dispositions du présent article sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus. Ces stipulations seront réputées caduques en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant.

5.2. – Utilisation des Locaux Loués :

Le 5^{ème} alinéa de l'article 5.2 du Bail est complété ainsi qu'il suit :

« Le Bailleur autorise le Preneur à installer un coffre/une salle des coffres sous la condition expresse et essentielle de l'engagement pris de déposer, à la fin des relations contractuelles, le ou lesdits coffres de même que tous les renforcements et blindages divers qu'elle aura pu mettre en place dans le cadre de ses travaux d'aménagement et de rétablir les locaux en état initial en réparant toutes les dégradations occasionnées par ces déposes. »

5.4. – Travaux du Bailleur :

L'alinéa 2 de l'article 5.4 du Bail est modifié ainsi qu'il suit :

En outre, le syndicat des copropriétaires se réserve la faculté d'apporter toute modification qu'il lui plaira à l'aspect intérieur ou extérieur de l'immeuble, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions nouvelles, soit par tous travaux de modification des parties communes ou à usage collectif, sans que le Preneur ne puisse s'opposer à ces travaux. Il en sera de même en cas de travaux imposés par la réglementation ou l'Administration aux Parties. Dans ce cas, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir des travaux à réaliser et le cas échéant, de leurs modalités d'exécution.

5.5. – Visite des Locaux Loués :

L'article 5.5 alinéa 4 du Bail est modifié ainsi qu'il suit :

« Le Preneur devra laisser visiter les Lieux par le Bailleur ou ses représentants pendant une période de six (6) mois précédant la date effective du départ du Preneur. »

5.8. – Communication au Bailleur du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur dans les Lieux Loués :

L'article 5.8 du Bail est réputé non écrit à l'égard du Preneur.

7.2.1. Actualisation :

Compte tenu de la date de prise d'effet du Bail, telle qu'indiquée à l'article 2 du Bail, le loyer, visé à l'article 7 du Bail, ne sera pas actualisé à la date de prise d'effet du Bail.

7.3.2. – Prélèvements sur compte bancaire :

Le Preneur ayant émis le souhait de bénéficier de virement bancaire pour le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues au titre du Bail, les Parties conviennent d'annuler la rédaction de l'article 7.3.2 du Bail et de la remplacer par ce qui suit :

« Pour 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 Bailleur ou son Mandataire bénéficiera de virements bancaires, sous réserve que :

. la somme objet du virement soit constituée par le loyer en principal et accessoires et soit impérativement versée au profit du Bailleur le 1er jour de chaque trimestre civil conformément aux stipulations de l'article 7.3.1. du Titre II du Bail.

. le Bailleur transmettra les avis d'échéance au Preneur au moins quinze (15) jours avant la date d'échéance effective desdits avis.

A ce titre, le Bailleur remettra au Preneur à la date de signature des présentes son relevé d'identité bancaire. ».

En cas de défaut et/ou retard de paiement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur, les stipulations ci-dessus deviendront purement et simplement caduques, les loyers en principal et accessoires, et plus généralement toutes sommes dues devront être réglées par le Preneur, qui s'y oblige, sous forme de virement bancaire conformément aux stipulations de l'article 7.3.2 du Bail, et ce sans préjudice des autres sanctions prévues au Bail.

7.5. – Loyer de renouvellement :

Pour le premier renouvellement du Bail, les Parties conviennent que les dispositions de l'article 7.5 du Bail sont modifiées ainsi qu'il suit :

« Le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, les Parties entendant expressément et irrévocablement déroger aux règles relatives au plafonnement du loyer lors des éventuels renouvellements successifs, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 145-34 alinéa 4 du Code de commerce.

Les Parties conviennent explicitement que le loyer de renouvellement sera plafonné à une évolution maximale annuelle de 10 000 € H.T. (dix mille euros hors taxes) par rapport au dernier loyer en vigueur, dûment indexé, au moment de la date d'effet du renouvellement, lesdits 10 000 € H.T. (dix mille euros hors taxes) seront eux-mêmes indexés selon les mêmes modalités que le loyer énoncées à l'article 7.2.2 du Bail. Ainsi, pour les besoins de l'application des présentes, les Parties conviennent de donner des exemples pour illustrer l'application du présent alinéa :

si le loyer annuel en vigueur, dûment indexé conformément aux dispositions du Bail, s'élève à 60 000 € H.T. (soixante mille euros hors taxes), alors le loyer annuel de renouvellement sera plafonné à la somme maximale de 70 000 € H.T. (soixante-dix mille euros hors taxes) ;

si le loyer annuel en vigueur, dûment indexé conformément aux dispositions du Bail, s'élève à 62 000 € H.T. (soixante-deux mille euros hors taxes), alors le loyer annuel de renouvellement sera plafonné à la somme maximale de 72 000 € H.T. (soixante-quatorze mille euros hors taxes), sous réserve de l'indexation des 10 000 € H.T. (dix mille euros hors taxes) à calculer le moment venu dans les termes et conditions de l'article 7.2.2 du Bail.

Le présent Bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les Parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles-ci entendent ne prendre en considération que les références de marché, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleurs et locataires, 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 dont le loyer a été fixé originellement au prix du marché libre.

A défaut d'accord amiable, en tant que de besoin, les Parties attribuent volontairement et expressément dans les conditions des articles R.145-23 et suivants du Code de commerce compétence au Juge des Loyers du Tribunal Judiciaire de lieu de situation de l'immeuble pour fixer le loyer à la valeur locative comme il est dit ci-dessus.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur. »

A compter du deuxième renouvellement et des renouvellements ultérieurs éventuels qui interviendraient, les dispositions de l'article 7.5 du Bail reprendront leur plein et entier effet.

12.3. – Cession :

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 12.3 du Bail, le Preneur pourra céder son droit au bail seul, sous réserve que la cession de droit au bail ne devra emporter aucune novation aux stipulations du Bail, notamment quant à l'activité prévue, le cessionnaire s'obligeant ainsi à respecter les dispositions des articles 4 du Bail.

15.3. – Obligations du Preneur relatives aux assurances et à l'assurance souscrite par le Bailleur et/ou la copropriété :

Le paragraphe b a) de l'article 15.3 du Bail est modifié ainsi qu'il suit :

« a) Paiement des primes et surprimes

Le Preneur devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et/ou la copropriété, rembourser au Bailleur en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété en raison de la clause de renonciation à recours réciproque. »

Le 2^{ème} alinéa du paragraphe b) de l'article 15.3 du Bail est modifié ainsi qu'il suit :

« Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et/ou de la copropriété éventuellement pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le Preneur, à l'exception des surprimes afférentes à l'activité du Preneur. »

18.2. – Indemnités forfaitaires :

L'article 18.2 du Bail est modifié ainsi qu'il suit :

« Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, charges, clauses et conditions du présent Bail sera automatiquement augmentée de 10 % si le paiement n'intervient pas à chaque échéance, et ce, après l'envoi d'une mise en demeure demeurée infructueuse pendant un délai de sept (7) jours.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'article 11 du présent Bail. »

22.2. – Modifications – Tolérances :

En référence aux dispositions de l'article 22.2 du Bail, il est ici précisé que les frais afférents à l'établissement d'un avenant au Bail seront imputables au Preneur si et seulement si la modification, objet de l'avenant, n'est pas à l'initiative du Bailleur.

Fait en deux (2) exemplaires,
A Paris, le 30 juillet 2021

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

LE BAILLEUR

A handwritten signature in black ink, featuring a large, flowing 'S' or 'L' shape followed by several horizontal strokes.