



Bail Commercial
UBALDI

Immeuble 30 Place de la Madeleine

Date : 22/07/2022

BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL.....	1
ARTICLE PRÉLIMINAIRE	6
CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES.....	8
ARTICLE I.1 OBJET ET NATURE DU BAIL	8
ARTICLE I.2 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	8
ARTICLE I.3 DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS.....	8
I.3.1. Usage	8
I.3.2. Autorisations administratives.....	9
ARTICLE I.4 DURÉE DU BAIL ET MODALITÉS DE RÉSILIATION	11
I.4.1 Durée du Bail	11
I.4.2 Modalités et conditions de résiliation	11
ARTICLE I.5 LOYER.....	11
I.5.1 Fixation du Loyer.....	11
I.5.2 Montant du Loyer de Base Garanti	12
I.5.3 Détermination du Loyer Variable Additionnel	12
I.5.3.1 Fixation.....	12
I.5.3.2 Définition du chiffre d'affaires	12
Saisie des opérations	12
Comptabilité analytique	13
Appareils de distribution automatique	13
Cession 13	
I.5.3.3 Contrôle du chiffre d'affaires.....	13
I.5.3.4 Sanctions.....	14
I.5.4 Modalités de paiement du Loyer.....	15
I.5.5 Régime fiscal	16
I.5.6. Pénalités de retard.....	16
ARTICLE I.6 ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER DE BASE GARANTI.....	16
I.6.1 Actualisation du Loyer de Base Garanti	16
I.6.2 Choix de l'indice.....	17
I.6.3 Caractère automatique de l'indexation	17
I.6.4 Modification du Loyer de Base Garanti – Retard dans la publication de l'indice - Disparition de l'indice 17	
I.6.5 Caractère essentiel et déterminant de la clause d'indexation	18
ARTICLE I.7 DÉPÔT DE GARANTIE	18
ARTICLE I.8 GARANTIE BANCAIRE À PREMIÈRE DEMANDE.....	19
I.8.1 Montant et durée de la Garantie Bancaire – Pénalités en cas de retard dans sa transmission	19
I.8.2 Modalités de mise en jeu de la Garantie Bancaire	20
I.8.3 Garantie Bancaire et tacite prolongation, renouvellement ou expiration du Bail	20
I.8.4 Garantie Bancaire et Cession ou apport du Bail	20
I.8.5 Transfert de la Garantie Bancaire en cas de cession de l'Immeuble.....	21

ARTICLE I.9 RENOUVELLEMENT DU BAIL.....	21
I.9.1 Durée du bail renouvelé	21
I.9.2 Loyer du bail renouvelé	21
ARTICLE I.10 CHARGES COMMUNES	23
I.10.1 Principe de détermination et de répartition des Charges	23
I.10.2 Définition des catégories de charges imputables au Preneur	24
I.10.3 Dépenses à la charge du Bailleur	29
I.10.4 Provision sur charges	29
ARTICLE I.11 IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES	30
I.11.1 30	
I.11.2 31	
I.11.3 31	
I.11.4 32	
I.11.5 32	
I.11.6 32	
ARTICLE I.12 ABONNEMENTS RÉSEAUX – FLUIDES.....	32
ARTICLE I.13 CONDITIONS LOCATIVES.....	32
I.13.1 Entrée en jouissance / État des lieux	32
I.13.2 Modalités de jouissance des Locaux Loués	33
I.13.3 Conditions d’occupation des parkings	35
I.13.4 Sécurité des biens et des personnes.....	36
I.13.5 Antennes, plaques, et enseignes intérieures et extérieures	36
ARTICLE I.14 ENTRETIEN / RÉPARATIONS ET TRAVAUX,	38
I.14.1 Entretien et réparations des Locaux Loués à la charge du Bailleur	38
I.14.2 Travaux pouvant être menés dans les Locaux Loués par le Bailleur pendant le cours du Bail ...	38
I.14.3 Entretien et réparations des Locaux Loués à la charge du Preneur	40
I.14.4 Travaux du Preneur.....	41
I.14.5 Information sur les travaux	48
ARTICLE I.15 EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSIION- DOMICILIATION – LOCATION GÉRANCE – DROIT DE PRÉEMPTION – NANTISSEMENT	48
I.15.1 Sous location.....	49
I.15.2 Domiciliation	49
I.15.3 Cession.....	49
I.15.4 Location-gérance	51
I.15.5 Substitution légale de Preneur	51
I.15.6 Cession de l’Immeuble	51
I.15.7 Nantissement.....	51
I.15.8 Transfert de propriété des Locaux Loués ou de l’Immeuble.....	51
I.15.9 Financement du Bailleur	52
ARTICLE I.16 ASSURANCES	52
I.16.1 Assurances souscrites par le Bailleur	52
I.16.2 Assurances souscrites par le Preneur	52

ARTICLE I.17 RESPONSABILITÉ ET RECOURS	55
ARTICLE I.18 ACCÈS AUX LOCAUX LOUÉS ET VISITE DES LOCAUX LOUÉS	56
I.18.1 Visite des Locaux Loués par le Bailleur pendant le cours du Bail.....	56
I.18.2 Visite des Locaux Loués par le Bailleur en cas de congé ou de vente de l'Immeuble.....	56
ARTICLE I.19 CLAUSE RÉSOLUTOIRE – RENONCIATION À LA RÉSOLUTION UNILATÉRALE DU BAIL.....	56
I.19.1 Clause résolutoire	56
I.19.2 Renonciation à la résolution unilatérale du Bail	58
ARTICLE I.20 PROCÉDURE COLLECTIVE OUVERTE À L'ENCONTRE DU PRENEUR	58
ARTICLE I.21 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS – EXPROPRIATION.....	58
I.21.1 Destruction totale des Locaux Loués.....	58
I.21.2 Destruction partielle des Locaux Loués.....	58
I.21.3 Recours à un expert en cas de désaccord	59
I.21.4 Expropriation	59
ARTICLE I.22 ENVIRONNEMENT.....	59
I.22.1 État des « Risques et Pollutions » (« ERP »)	59
I.22.2 Amiante.....	60
I.22.3 Diagnostic de performance énergétique.....	60
I.22.4 Annexe environnementale	60
I.22.5 Installations classées	61
I.22.6 Travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale	61
I.22.7 Certifications, labellisations.....	62
I.22.8 Certificats d'économie d'énergie.....	63
I.22.9 Mandat de récupération, traitement, stockage et exploitation des données énergétiques	63
ARTICLE I.23 FIN DE BAIL ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	63
I.23.1 Règlement des sommes dues par le Preneur au titre du Bail et informations à fournir au Bailleur 63	
I.23.2 État et configuration des Locaux Loués lors de leur restitution.....	63
ARTICLE I.24 DISPOSITIONS DIVERSES ET DÉROGATIONS AU CODE CIVIL	66
I.24.1 Obligation d'information du Preneur.....	66
I.24.2 Renonciation du Preneur au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code Civil	66
I.24.3 Tolérances – Modifications – Divisibilité.....	66
ARTICLE I.25 INFORMATIONS RELATIVES À LA LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS – RGPD 67	67
ARTICLE I.26 CONFIDENTIALITE – ANNONCE	68
ARTICLE I.27 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	69
ARTICLE I.28 ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ	69
ARTICLE I.29 FRAIS.....	69
ARTICLE I.30 ANNEXES.....	70
CHAPITRE II – CONDITIONS PARTICULIÈRES	71
ARTICLE II.1 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS, OBJET DU BAIL	71
ARTICLE II.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS.....	72
ARTICLE II.3 DURÉE DU BAIL / DATE D'EFFET DU BAIL	72

II.3.1	Durée du Bail	72
II.3.2	Modalités et conditions de résiliation	72
ARTICLE II.4 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR ET PARTICIPATION FINANCIÈRE DU BAILLEUR AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT		73
II.4.1	Travaux d'Aménagement du Preneur	73
II.4.2	Participation financière du Bailleur aux Travaux d'Aménagement du Preneur.....	73
ARTICLE II.5 MONTANT DU LOYER		74
II.5.1	Loyer de Base Garanti annuel HT / HC	74
II.5.2	Paliers de loyer.....	74
II.5.2	Loyer Variable Additionnel	75
II.5.2.1	Fixation	75
II.5.2.2	Définition du chiffre d'affaires	75
	Saisie des opérations	76
	Comptabilité analytique	76
	Appareils de distribution automatique	76
	Cession 76	
II.5.3	Franchise de Loyer.....	77
ARTICLE II.6 ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER DE BASE GARANTI.....		77
II.6.1	Actualisation du Loyer.....	77
II.6.2.	Indexation du Loyer actualisé	77
ARTICLE II.7 PROVISIONS POUR CHARGES		77
ARTICLE II.8 DÉPÔT DE GARANTIE		77
ARTICLE II.9 GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE.....		78
ARTICLE II.10 GARANTIE MAISON MERE		78
ARTICLE II.13 CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE		78
II.13.1	Sous-location	78
II.17.	SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU RADON	81
II.18	PRELEVEMENT AUTOMATIQUE	81
II.19	ANTENNE, PLAQUES ET ENSEIGNES INTERIEURES ET EXTERIEURES.....	81
II.20	SIGNATURE ELECTRONIQUE.....	84

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La Société GECINA

Société Anonyme au capital social de 574 298 375 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 592 014 476 dont le siège social est sis Paris 2^{ème}, 14-16 rue des Capucines représentée par Monsieur Frédéric Auguste, Directeur de Portefeuille, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Bailleur »
D'une part,

ET

La Société CENTRALE D'ACHAT UBALDI

Société par actions simplifiée au capital de 4.200.000 € immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Grasse sous le n° 392 108 932 dont le siège social est sis 5770 – 5^{ème} Avenue 17^{ème} Rue - ZI CARROS LE BROCC - CS 25501, 06516 CARROS CEDEX représentée par son Président, par Monsieur Walter UBALDI, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Preneur »
D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement une/la « **Partie** »

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- (A). Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (l'«**Immeuble** ») plus amplement décrit à [l'Article II.1](#) des Conditions Particulières des présentes (les « **Conditions Particulières** »).
- (B). Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail de locaux situés dans l'Immeuble, ce que le Bailleur a accepté.
- (C). C'est dans ce contexte et suivant les conditions rappelées aux présentes Conditions Générales et aux Conditions Particulières que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (le « **Bail** »).
- (D). Le présent exposé préalable mais également celui figurant en-tête des Conditions Particulières font partie intégrante du Bail.

ARTICLE PRÉLIMINAIRE**A – DÉFINITIONS**

Pour l'application et l'interprétation du Bail, en plus des termes définis dans l'exposé, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Annexe désigne une annexe au Bail et qui en fait partie intégrante ;

Article désigne un article du Bail ;

Bail désigne le présent contrat et ses Annexes ;

Bailleur a le sens qui lui est donné en tête des présentes ;

Conditions Générales désigne les conditions définies au [Chapitre 1](#) du Bail

Conditions Particulières désigne les conditions définies au [Chapitre 2](#) du Bail

Date d'Effet du Bail désigne la date à laquelle la durée du Bail commence à courir, c'est-à-dire la date renseignée à [l'Article II.3](#) des Conditions Particulières ;

Dépenses à la Charge du Bailleur a le sens qui lui est attribué à [l'Article I.10.3](#)

Dépôt de Garantie désigne le dépôt de garantie tel que défini à [l'Article I.7](#) des Conditions Générales ;

Durée désigne la durée contractuelle du Bail renseignée à [l'Article II.3](#) des Conditions Particulières ;

État des Lieux a le sens qui lui est attribué à [l'Article I.13.1.1](#) ;

Garantie à Première Demande désigne la garantie bancaire à première demande telle que définie à [l'Article I.8](#) des Conditions Générales ;

Immeuble désigne l'immeuble plus amplement décrit dans les Conditions Particulières dont le Bailleur est propriétaire ;

Locaux Loués désigne les locaux dépendant de l'Immeuble objet du présent Bail, tels que plus amplement décrits dans les Conditions Particulières ;

Loyer désigne le Loyer de Base Garanti, tel qu'augmenté le cas échéant par le Loyer Variable Additionnel ;

Loyer de Base Garanti a le sens qui lui est attribué à l'Article I.5.1 Fixation du Loyer ;

Loyer Variable Additionnel a le sens qui lui est attribué à l'Article I.5.1 Fixation du Loyer ;

Partie(s) désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ou séparément le Bailleur ou le Preneur ;

Preneur a le sens qui lui est donné en tête des présentes ;

Surface Utile Brute Locative désigne les surfaces déterminées suivant la méthodologie adoptée par le Cabinet Laroche, géomètre expert, dans son rapport en date du 5 janvier 2018 figurant en Annexe 1 au Bail ;

Travaux du Bailleur a le sens qui lui est attribué à [l'Article I.14.1](#) ;

B – ORGANISATION DU CONTRAT

Le présent Bail a été rédigé en deux chapitres, respectivement intitulés « *Conditions Générales* » et « *Conditions Particulières* », et ce pour les seuls besoins de facilité d'exploitation.

Nonobstant cette présentation rédactionnelle en deux parties, il est rappelé que l'ensemble des stipulations du Bail, que ce soient celles des Conditions Générales ou celles des Conditions Particulières, a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et que l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable aux présentes.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES
--

ARTICLE I.1 OBJET ET NATURE DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60, R 145-1 à R 145-11, R 145-20 à R 145-33, R 145-35 à R 145-38, D 145-12 à D 145-19 et D 145-34 du Code de Commerce et des dispositions de l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié et dans les conditions définies au Bail, au Preneur, qui accepte les Locaux Loués tels que désignés au présent Bail.

À toutes fins utiles, il est expressément convenu que le Bail et ses Annexes forment un tout indissociable.

Les stipulations du Bail remplacent et annulent notamment tout échange de lettres, lettre(s) d'offre, promesse, engagement préliminaire ou accord quelconque qui auraient pu être antérieurement signés entre les Parties et relatifs à la prise à bail des Locaux Loués.

ARTICLE I.2 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués, tels qu'ils existent, s'étendent et se poursuivent sont définis à [l'Article II.1](#) des Conditions Particulières.

Le Preneur déclare parfaitement les connaître pour avoir pris connaissance de la documentation qui lui a été transmise, par l'analyse qu'il a pu en faire, les avoir vus et visités, les accepter, sans réserve, en vue des présentes et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail.

En conséquence, le Preneur déclare accepter les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Toute différence entre les surfaces définies au Bail et les dimensions réelles des Locaux Loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent, le tout selon les plans joints en Annexe 1.

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

ARTICLE I.3 DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

I.3.1. Usage

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif décrit aux Conditions Particulières, pour les activités qui y sont limitativement énumérées.

Le maintien par le Preneur d'une enseigne réputée et de la commercialisation d'une marque notoire constituent des éléments essentiels du Bail. Néanmoins, le Bailleur acceptera de substituer l'enseigne prévue au Bail par une autre enseigne si l'enseigne substituée n'est pas existante dans l'Immeuble, est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, étant précisé que toute enseigne ou activité de solderie ou de discount est interdite. Il est, en outre, précisé que tous les locaux accessoires tels que les emplacements de stationnement, locaux techniques/réserves, archives..., devront être utilisés conformément à leur destination.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués la totalité des activités principales énumérées aux Conditions Particulières, celle-ci constituant un tout indivisible.

Ces activités s'entendent à l'exclusion de toute autre activité ou de toute autre utilisation des Locaux Loués, en conséquence de quoi le Preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités principales prévues au Bail à l'exclusion de toute autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Chapitre II, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

Dans le cas où l'exercice d'une ou plusieurs activités accessoires serait autorisé au Chapitre II ou par tout avenant au Bail subséquent ou encore dans le cas visé au 4ème alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce, celle-ci ou la somme de celles-ci demeure limitée à 20% du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans le Local.

Il est par ailleurs entendu que le Bailleur ne confère au Preneur aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux situés dans l'Immeuble ou à proximité de celui-ci, pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale même similaire ou concurrente à celle exercée par le Preneur. Le Bailleur ne sera ainsi en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant à quelque moment que ce soit quelque activité que ce soit dans ou à l'extérieur l'Immeuble pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat soit au Preneur (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans l'Immeuble), soit au Bailleur. Il en sera notamment ainsi, de manière non limitative, en cas de déspecialisation régis par les articles L145- 47 et suivants du Code de commerce et/ou le 4ème alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce.

Au cas où le Preneur croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre occupant de l'Immeuble ou d'un occupant d'un immeuble voisin, il n'aura de recours que contre celui-ci à l'exclusion de toute action contre le Bailleur. De même il devra supporter seul les éventuelles actions que d'autres locataires viendraient à exercer contre lui.

Enfin, d'une façon générale, le Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des Locaux Loués ou de l'Immeuble et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, même momentanément, modifier cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les Locaux Loués, ni ajouter à ces activités, des activités différentes, complémentaires ou connexes sans se conformer à la législation en vigueur telle que définie par le Code de Commerce et sans concertation avec le Bailleur.

1.3.2 Autorisations administratives

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir autres que celles relatives à l'urbanisme commercial obtenues le cas échéant. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur. Il fera notamment son affaire personnelle des capacités d'accueil des Locaux Loués.

L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Preneur, pour quelque raison que ce soit et, en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou des autres occupants ou des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des Locaux Loués ainsi que des installations ou équipements utilisés par le Preneur.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires tant pour l'exercice de ses activités que pour la mise en conformité des Locaux Loués et du paiement de toutes sommes, redevances, participations, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués. Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède sont transmises à ce dernier par lettre recommandée : il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et péril ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Le Preneur s'oblige ainsi, afin de se conformer à la réglementation en vigueur (y compris les réglementations relatives aux ERP et aux autorisations d'exploitation commerciale et, le cas échéant la réglementation relative aux IGH si celle-ci est applicable), aux mises en conformité, et ainsi à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, tous travaux (à l'exception des travaux constituant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du Bailleur conformément à [l'Article 1.14.1](#)) qui deviendraient nécessaires ou qui seraient prescrits par l'Administration y compris dans les parties communes, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage notamment à faire effectuer par un organisme certifiés tous les contrôles périodiques requis par la législation régissant les Établissements Recevant du Public (ERP) correspondant à la catégorie ERP des Locaux Loués indiquée aux Conditions Particulières, à prendre sans délais toutes mesures de nature à respecter les préconisations faites par ledit organisme et à faire tous travaux et toutes démarches permettant d'y satisfaire et à en justifier au Bailleur à première demande de sa part, celui-ci ne pouvant en aucun cas être tenu responsable ni subir quelques dommages ou désagréments que ce soit du fait du non-respect par le Preneur de la réglementation ERP ou des préconisations faites par tous organismes ou toutes autorités et instances compétentes, notamment la commission de sécurité incendie.

Par ailleurs, et conformément aux règles d'urbanisme commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale dont ferait le cas échéant l'objet les Locaux Loués, le Preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, à exploiter à la vente la totalité de la surface de vente des Locaux Loués, ni plus, ni moins, le reste de la surface

des Locaux Loués ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, locaux de stockage, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux, et ce en stricte conformité avec les stipulations du Bail.

De plus, pour le cas où, au cours du Bail, une autorisation d'urbanisme commerciale nouvelle deviendrait nécessaire en raison d'un changement d'exploitation du Preneur, ce dernier se chargera de l'obtention de ladite autorisation à ses frais, et le cas échéant remboursera au Bailleur les frais et honoraires relatifs à l'obtention de cette autorisation dans le cas où des diligences auraient dû être effectuées par le Bailleur.

Dans la commune intention des Parties, une telle autorisation, ainsi que les éventuelles mises en conformité susvisées, sont la conséquence de l'activité exploitée par le Preneur et de ses spécificités, et à ce titre elles ne relèvent pas de l'obligation de délivrance du Bailleur.

ARTICLE I.4 DURÉE DU BAIL ET MODALITÉS DE RÉSILIATION

I.4.1 Durée du Bail

Sauf dérogations prévues aux Conditions Particulières, le Bail est consenti pour une durée ferme de dix (10) ans commençant à courir à la Date d'Effet du Bail indiquée dans les conditions posées aux Conditions Particulières.

I.4.2 Modalités et conditions de résiliation

En conséquence et par dérogation à l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration des première, deuxième et troisième périodes triennales du Bail de sorte que le Bail est conclu pour une durée ferme, incompressible et irrévocable de dix (10) ans.

Il est rappelé que, la durée du Bail s'impose au Preneur comme une stipulation impérative, de sorte que dans l'hypothèse où celui-ci cesserait d'occuper les Locaux Loués avant l'expiration de cette période ferme, le Bailleur pourra poursuivre l'exécution forcée du Bail, en toutes ses clauses, charges et obligations, nonobstant la faculté pour le Bailleur de mettre en jeu les stipulations de [l'Article I.19.1](#).

Le Preneur s'il entend donner congé au Bailleur (i) pour l'échéance contractuelle du Bail ou (ii) en cours de tacite prolongation, devra en informer le Bailleur, par dérogation à l'article L 145-9 Code de Commerce au moins douze (12) mois à l'avance et ce dans les formes de l'article L145-4 du Code de Commerce.

Faute d'avoir été notifié dans le délai convenu ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenu et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

Le Bailleur disposera d'un droit de résiliation triennale pendant le cours du Bail et/ou de ses renouvellements, dans le cadre des dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE I.5 LOYER

I.5.1 Fixation du Loyer

Le loyer comportera une double composante : l'une dite « *variable* » et calculée en se référant à un pourcentage du chiffre d'affaires HT réalisé dans les Locaux Loués (le « **Loyer Variable Additionnel** », l'autre dite « *loyer de base garanti* » défini à l'Article 1.5.2 Montant du Loyer de Base Garanti ci-après (le « **Loyer de Base Garanti** »).

Le principe de ce loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

1.5.2 Montant du Loyer de Base Garanti

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer de Base Garanti dont le montant annuel est défini aux Conditions Particulières.

1.5.3 Détermination du Loyer Variable Additionnel

1.5.3.1 Fixation

Le Preneur réglera en sus du Loyer de Base Garanti, un Loyer Variable Additionnel correspondant à la différence positive, le cas échéant, entre (i) le pourcentage défini aux Conditions Particulières du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans les Locaux Loués au cours de l'année civile considérée, tel que défini à l'Article 1.5.3.2 Définition du chiffre d'affaires des Conditions Générales, et (ii) le Loyer de Base Garanti.

1.5.3.2 Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées dans le cadre de toutes activités professionnelles du Preneur ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués, y compris les ventes à l'exportation,
- le montant total des ventes ou services hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit – notamment par lettre, télégramme, téléphone, télécopie, par Internet, courrier électronique ou multimédia ou par toutes autres démarches ou moyens – données ou reçues dans les Locaux Loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ou de « *click and collect* », y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex : refacturation de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur),
- le montant total des ventes à crédit à compter du moment où le crédit aura été accordé et ce quel que soit le sort de l'encaissement.

Les Parties précisent que, quelles que soient les caractéristiques de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le chiffre d'affaires est bien le total des ventes réalisées et non les seules commissions reçues par lui.

Saisie des opérations

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur.

En outre il devra permettre un accès numérique ou informatique direct aux éléments de chiffre d'affaires, notamment sous la forme d'une transmission automatique des données de caisses.

Comptabilité analytique

Si le Preneur a plusieurs exploitations, il devra tenir une comptabilité analytique et sociale pour la succursale que constituera l'exploitation des Locaux Loués, permettant de retracer l'intégralité du chiffre d'affaires réalisé dans, sur ou à partir des Locaux Loués.

Appareils de distribution automatique

Le Preneur ne pourra par ailleurs, et sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les Locaux Loués des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédit.

De même, seront incluses dans le chiffre d'affaires, les commandes passées à partir des bornes Internet qui se trouveraient dans les Locaux Loués. A cet égard, le Preneur devra justifier au Bailleur, par tout moyen approprié, le chiffre d'affaires réalisé dans ces conditions.

Cession

En cas de cession, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du Loyer Variable Additionnel sera, dans les conditions exposées ci-dessus, celui qui sera réalisé par le cédant dans les Locaux à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours jusqu'à la date du transfert de propriété du fonds, ce chiffre d'affaires étant pris en compte de manière provisionnelle pour le cessionnaire.

1.5.3.3 Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur :

- mensuellement et ce au plus tard le 5 de chaque mois, un état certifié sincère et véritable par le Preneur du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui au cours du mois échu ;
- trimestriellement et ce au plus tard dans les vingt (20) jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable par le Preneur du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui au cours du trimestre échu ; et
- annuellement, dans les deux (2) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre

d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée.

Ces états mensuels, trimestriels et annuels devront être établis de manière nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

En outre, en cas d'exercice d'une activité accessoire selon les modalités prévues au présent Bail (*click and collect*, ventes internet, etc.), le Preneur devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, pendant trois (3) années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués) établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment soit de l'emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, soit de l'utilisation de caisses enregistreuses pour enregistrer toutes ses opérations, de manière à permettre un contrôle effectif par le Bailleur.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de trois (3) années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son mandataire.

Le contrôle que réalise le Bailleur sur le chiffre d'affaires du Preneur n'a pas pour but pour ce dernier de s'immiscer dans la gestion du Preneur, mais de lui permettre seulement de vérifier pour la bonne application du Loyer Variable Additionnel, la véracité du chiffre d'affaires déclaré par rapport à celui effectivement réalisé.

1.5.3.4 Sanctions

- *Liées au défaut de remise de l'un ou des éléments constitutifs du chiffre d'affaires ou au refus par le Preneur de se soumettre au contrôle à réaliser par le Bailleur :*

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera, de plein droit, l'application d'une pénalité passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

Cette pénalité d'un montant de CENT EUROS (100 Euros) par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, est en même date de valeur que le Loyer de Base Garanti et sera indexée de plein droit, annuellement, conformément aux

dispositions de [l'Article](#) ARTICLE I.6 ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER des Conditions Générales.

- *Liées à une déclaration du Preneur fausse ou incomplète ou au refus persistant par le Preneur de se soumettre au contrôle à réaliser par le Bailleur :*

Si le contrôle révèle un écart dans la déclaration de plus de 1 % ou si le Bailleur est mis dans l'impossibilité d'effectuer pleinement son contrôle, notamment du fait de l'inexistence d'une comptabilité analytique en cas de pluralité d'établissements, ou d'absence de ventilation du chiffre d'affaires en cas d'activités accessoires, la résiliation du Bail sera, si bon semble au Bailleur, encourue.

Le Preneur devra en tout état de cause, régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité forfaitaire égale à trois (3) mois du Loyer de Base Garanti toutes taxes comprises en vigueur, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur. Cette indemnité sera, également, due dans l'hypothèse où le chiffre d'affaires non déclaré ne donne pas lieu à facturation du Loyer Variable Additionnel.

Les frais de contrôle seront supportés par le Preneur dans l'une ou l'autre des deux hypothèses visées ci-dessus. Il en sera de même, si le contrôle ne pouvait s'effectuer dans les Locaux Loués.

1.5.4 Modalités de paiement du Loyer

Le Loyer (en ce compris la TVA) est payable au siège du Bailleur par trimestre civil d'avance, les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année.

Le premier Loyer de Base Garanti sera dû à compter de la Date d'Effet du Bail et ce, le cas échéant, au *pro rata temporis* du trimestre civil en cours.

Pour la première fois, le Loyer de Base Garanti qui sera comparé au loyer variable additionnel sera celui correspondant à la période comprise entre la Date d'Effet et la fin de l'année civile en cours.

Dès la fin de la première année civile, le Bailleur aura la faculté, pour chaque trimestre, de calculer le Loyer Variable Additionnel sur la base provisoire du quart du Loyer annuel total afférent à l'exercice annuel précédent.

Sous réserve d'avoir obtenu du Preneur les éléments correspondants dans les conditions de l'Article I.5.3.3 Contrôle du chiffre d'affaires des Conditions Générales, le Bailleur établira le décompte définitif dans les six (6) mois suivant l'expiration de l'année civile ; le Preneur s'engageant à régler, à première demande du Bailleur, le réajustement qui en résultera étant précisé que, si ce décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le Bailleur aura par ailleurs la faculté d'appeler le Loyer Variable Additionnel au terme de chaque trimestre civil, en rapprochant le dernier chiffre d'affaires trimestriel connu du Loyer de Base Garanti du trimestre à facturer.

Pour le recouvrement du Loyer en principal et accessoires et des charges au titre du Bail, le Bailleur ou le mandataire de son choix bénéficiera de prélèvements bancaires.

À cette fin, le Preneur remet à la signature du Bail au Bailleur son relevé d'identité bancaire (Annexe 2).

Le Preneur s'engage à ce que les sommes, objet des prélèvements, soient constituées par le Loyer en principal, les charges et accessoires et qu'elles soient impérativement versées au profit du Bailleur dans les conditions de délai ci-avant définies.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur ses nouvelles références bancaires par lettre recommandée avec accusé de réception signée par une personne dûment habilitée.

1.5.5 Régime fiscal

Le Loyer et tous ses accessoires ainsi que toutes sommes stipulées dans le Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdites sommes, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur à la date à laquelle le Loyer est dû.

En cours de Bail, le Bailleur pourra abandonner le principe de l'assujettissement du Loyer à la TVA en application de l'article 260-2 du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti (i) à la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL), ainsi qu'à toute taxe qui y serait substituée, ou (ii) au droit d'enregistrement ou à toute taxe nouvelle ou complémentaire, le Preneur devra de plein droit en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent, quand bien même le Bailleur serait le redevable fiscal de ce droit ou taxe.

1.5.6. Pénalités de retard

À défaut de paiement d'un terme de Loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme stipulé au Bail, quinze (15) Jours Calendaires après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à [l'Article I.19](#).

Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé au taux de cinq (5%) pour cent par mois.

ARTICLE I.6 ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER DE BASE GARANTI

1.6.1 Actualisation du Loyer de Base Garanti

À la Date d'Effet du Bail, le Loyer de Base Garanti tel que défini ci-dessus, sera automatiquement actualisé (l'« **Actualisation** ») sur la base de la variation de l'Indice sur les Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de signature du Bail et l'indice de comparaison le dernier indice publié à la Date d'Effet du Bail.

Il est cependant expressément convenu que l'Actualisation du Loyer de Base Garanti ne pourra avoir pour conséquences de ramener ce Loyer de Base Garanti à un montant inférieur à celui contractuellement défini à [l'Article II.5.1](#) des Conditions Particulières.

1.6.2 Choix de l'indice

À compter de la Date d'Effet du Bail, le Loyer de Base Garanti sera indexé proportionnellement à la hausse comme à la baisse, à l'expiration de chaque période annuelle, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice sur les Loyers Commerciaux (l'« ILC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année, pour la première fois à la première date anniversaire de la Date d'Effet du Bail, puis à chaque date anniversaire de la Date d'Effet du Bail.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé, pour la première indexation, en prenant comme indice de référence le dernier indice publié à la Date d'Effet du Bail, et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, le Loyer de Base Garanti indexé sera calculé en appliquant au Loyer de Base Garanti de l'année écoulée la variation de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes, l'indice de comparaison d'une année servant d'indice de référence l'année suivante.

1.6.3 Caractère automatique de l'indexation

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer de Base Garanti ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

1.6.4 Modification du Loyer de Base Garanti – Retard dans la publication de l'indice - Disparition de l'indice

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

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, l'indice venant en remplacement de l'ILC ou s'il n'y pas d'indice de remplacement, tout indice similaire résultant de la réglementation applicable dans ce cas,

viendra rétroactivement se substituer à l'ILC pour l'application de la présente clause d'indexation, et ce dès la date à laquelle l'ILC aura été (le cas échéant de manière rétroactive) déclaré inapplicable, de manière à ce que le Loyer de Base Garanti ait toujours fait l'objet d'une indexation.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun indice de remplacement résultant de la réglementation, les Parties pourront convenir de lui substituer tout indice sur lequel elles auront trouvé un accord.

À défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par elles qui aura le pouvoir de mandataire commun des Parties. Faute d'accord sur le nom dudit mandataire, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en référé à la requête de la Partie la plus diligente.

La mission de l'expert qui sera désigné choisira ou, au besoin, reconstituera un indice légalement utilisable dans les baux. Son avis devra être rendu dans les quinze (15) jours ouvrés de sa nomination et liera irrévocablement les Parties. Les honoraires de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur. La décision de l'expert sera définitive et sans recours.

1.6.5 Caractère essentiel et déterminant de la clause d'indexation

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu notamment de la constance des usages pour des locations similaires.

Par conséquent dans l'hypothèse où la clause d'indexation stipulée au présent Article 1.6 serait en tout ou partie inapplicable, déclarée nulle ou réputée non écrite, et ce pour quelque raison que ce soit, les Parties conviennent d'ores et déjà de substituer au mécanisme d'indexation du présent Article 1.6 tout mécanisme d'indexation conforme à la réglementation en vigueur et de nature à permettre l'évolution du Loyer de Base Garanti dans des conditions les plus proches de celles exposées au présent Article.

ARTICLE 1.7 DÉPÔT DE GARANTIE

À titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions mises à sa charge en exécution du Bail, le Preneur verse au Bailleur à la signature du Bail une somme correspondant au quart du Loyer de Base Garanti annuel hors taxes hors charges telle que déterminée à [l'Article 11.8](#) des Conditions Particulières (ci-après le « **Dépôt de Garantie** »).

Le Dépôt de Garantie devra, pendant toute la durée du Bail, être égal au quart du Loyer de Base Garanti annuel hors taxes hors charges. En conséquence, le Bailleur demandera tous les ans au Preneur, après ajustement du Loyer de Base Garanti en application de [l'Article 1.6](#), le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce Dépôt de Garantie au quart du Loyer de Base Garanti annuel HT/HC.

Ce Dépôt de Garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur la restitution des Locaux Loués dans les conditions posées à [l'Article 1.23.2](#) ci-après, le paiement de toutes les sommes relatives aux réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de jouissance, ainsi que toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de Loyer, charges, impôts, taxes, redevances remboursables, indemnités

d'occupation, accessoires, travaux ou autres, en cours de Bail éventuellement prorogé et jusqu'à la remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du Bail.

Le Dépôt de Garantie sera remboursable dans les trois (3) mois suivant la remise des clés des Locaux Loués au Bailleur, sous réserve de la libération totale des Locaux Loués dans les conditions posées à [l'Article I.23](#), et après déduction de toutes sommes telles que ci-dessus visées pouvant être dues par le Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du Loyer, de l'indemnité d'occupation, des charges, impôts, taxes, redevances ou de tous autres accessoires avec le Dépôt de Garantie.

Le Bailleur aura la faculté d'utiliser, à tout moment et sans formalité, le Dépôt de Garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de Loyer, indemnité d'occupation, charges, taxes, impôts, redevances remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit Dépôt de Garantie à première demande du Bailleur, sous peine d'application de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue au bénéfice du Bailleur, celui-ci exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code Civil. Il est entendu entre les Parties qu'en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, le Dépôt de Garantie se compensera automatiquement avec les sommes alors devenues exigibles.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du Bail, la compensation du Dépôt de Garantie détenu avec les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance conformément aux dispositions des articles L 622-7 et L622-24 du Code de Commerce.

En cas de cession du Bail dans le cadre de la procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, le Dépôt de Garantie devra alors être reconstitué par le cessionnaire de façon à être toujours égal à un quart du Loyer de Base Garanti annuel hors taxes hors charges.

Si la propriété de l'Immeuble devait être transférée, le montant du Dépôt de Garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur.

Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de Dépôt de Garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du Dépôt de Garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire de l'Immeuble.

ARTICLE I.8 GARANTIE BANCAIRE À PREMIÈRE DEMANDE

1.8.1 Montant et durée de la Garantie Bancaire – Pénalités en cas de retard dans sa transmission

En sus du Dépôt de Garantie versé par le Preneur en exécution de [l'Article I.7](#), le Preneur remet, à la signature du Bail, une garantie bancaire à première demande soumise aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil émanant d'un établissement bancaire français de premier rang au bénéfice du Bailleur (la « **Garantie Bancaire** ») pour garantir le paiement d'un montant permettant d'assurer l'ensemble des obligations incombant au Preneur au titre des présentes

et le paiement de toutes sommes dues ou à devoir au Bailleur au titre du Bail, à quelque titre que ce soit en exécution du Bail, dont le montant est précisé dans les Conditions Particulières (le « **Montant Garanti** ») valable pour une durée correspondant à la durée du Bail à compter de sa Date d'Effet augmentée de six (6) mois.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par le Bailleur de la Garantie Bancaire, le cas échéant, y compris les frais raisonnables de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil seront intégralement supportés par le Preneur.

Le Montant Garanti par la Garantie Bancaire variera dans les mêmes proportions que le Loyer de Base Garanti par application de la clause d'indexation prévue à [l'Article I.6.2](#) du Bail de manière à être toujours égal à douze (12) mois de Loyer de Base Garanti hors taxes hors charges.

1.8.2 Modalités de mise en jeu de la Garantie Bancaire

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

En cas de mise en jeu de la Garantie Bancaire, quel qu'en soit le montant, une nouvelle Garantie rédigée dans des termes identiques et correspondant au Montant Garanti, soit à douze (12) mois de Loyer de Base Garanti HT HC (tel qu'indexé conformément à [l'Article I.6](#)), devra être remise au Bailleur, au plus tard dans un délai de trente (30) Jours Calendaires à compter de la mise en œuvre de la Garantie Bancaire et contre remise immédiate par le Bailleur de l'original de la Garantie Bancaire initiale, de telle sorte que la Garantie Bancaire ainsi offerte se trouve renouvelée, et ce sous peine de l'application :

- (i) d'une pénalité par jour de retard constaté égale à 0,1% du Loyer annuel HT/ HC applicable au jour de la mise en jeu de la Garantie Bancaire,
- (ii) de la possibilité pour le Bailleur de tirer immédiatement le solde du Montant Garanti au titre de la Garantie Bancaire à titre de dépôt de garantie complémentaire, ce montant étant restitué au Preneur dans le délai de quinze (15) jours calendaires suivant la remise au Bailleur de la nouvelle Garantie Bancaire, et
- (iii) de mise en jeu de la clause résolutoire stipulée à [l'Article I.19](#) si bon semble au Bailleur.

1.8.3 Garantie Bancaire et tacite prolongation, renouvellement ou expiration du Bail

En cas de tacite prolongation ou en cas de renouvellement du Bail comme en cas d'expiration pour quelque cause que ce soit de la Garantie Bancaire, le Preneur devra remettre au Bailleur au plus tard trente (30) Jours Calendaires avant l'échéance du Bail ou de l'expiration de la Garantie Bancaire une nouvelle garantie bancaire à première demande conforme au modèle figurant en Annexe 4 et aux stipulations précitées, de sorte que le Bail ne puisse être poursuivi ou renouvelé sans garantie.

A défaut de remise de cette nouvelle garantie au plus tard à cette date, le Bailleur est d'ores et déjà autorisé à actionner le Dépôt de Garantie et/ou la Garantie Bancaire en cours à hauteur du montant correspondant au Dépôt de Garantie ou à la Garantie Bancaire.

1.8.4 Garantie Bancaire et Cession ou apport du Bail

En cas de cession ou d'apport du Bail, cette Garantie Bancaire sera maintenue pour sa durée initiale, à moins que le cessionnaire ou successeur ne fournisse au Bailleur, après accord exprès écrit et préalable du Bailleur sur cette nouvelle garantie, une garantie à première demande équivalente à celle susvisée.

1.8.5 Transfert de la Garantie Bancaire en cas de cession de l'Immeuble

En cas de vente de l'Immeuble, le nouveau propriétaire bénéficiera de plein droit de cette Garantie Bancaire sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Il en sera de même au profit de tous les propriétaires successifs.

ARTICLE 1.9 RENOUVELLEMENT DU BAIL

1.9.1 Durée du bail renouvelé

Les éventuels renouvellements du Bail interviendront chacun pour une durée de neuf (9) années, sauf accord des Parties pour une durée plus longue.

1.9.2 Loyer du bail renouvelé

1.9.2.1 Définition des conditions de fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs du présent Bail, le principe du Loyer de Base Garanti et du Loyer Variable Additionnel ne pourra être remis en cause et le Loyer de Base Garanti sera dans les conditions fixées ci-après.

À titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement, le Loyer de Base Garanti du bail renouvelé sera fixé à la valeur la plus élevée entre :

- le montant du dernier Loyer de Base Garanti indexé HT/HC applicable au titre du Bail ; et
- la valeur locative de marché (la « Valeur Locative ») telle que définie ci-après.

Cette condition est déterminante de la volonté des Parties et s'imposera à tout Expert devant donner son avis sur le montant du Loyer de Base Garanti du bail renouvelé.

En outre et par dérogation expresse au dernier alinéa de l'article L 145-34 du code de commerce, le Loyer de Base Garanti du bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10%) au dernier Loyer de Base Garanti acquitté ou exigible.

Sauf convention contraire des Parties à l'occasion du renouvellement, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, à l'exception des mesures d'accompagnement (franchise, participation financière du Bailleur aux travaux Preneur ...).

Le présent Article n'affecte cependant pas la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

La Valeur Locative sera établie selon les stipulations suivantes qui s'imposeront aux Parties.

- (a) La Valeur Locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :
- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire (à l'exclusion de toute sous-location) pour des locaux de même usage libres de toute occupation en première location, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement ;
 - et ce, au cours des douze derniers mois précédant le renouvellement,
 - pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des locaux (i) de même nature que les Locaux Loués, (ii) exclusivement situés dans le même secteur géographique ou, à défaut, dans des secteurs comparables, et (iii) présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectifs, des zones de chalandise et d'environnement commercial comparables, même desserte de transports en commun, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables. Dans l'hypothèse où les Locaux Loués comporteraient également des surfaces de bureaux, une différenciation sera effectuée par l'expert entre la valeur locative applicable aux surfaces commerciales et celle relative aux surfaces de bureaux. Chacune de ces valeurs sera établie en fonction des locaux de comparaison de catégorie comparable, le loyer de renouvellement étant égal à la somme de ces deux valeurs en fonction des surfaces correspondantes.
- (b) Si les loyers du marché apparaissaient pour certains sous-évalués, devront être recherchés et seront pris en compte, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le droit d'apposer une enseigne, le montant des cessions de droit au bail. En revanche, les éventuels travaux du Bailleur, ou ceux du Preneur payés par le Bailleur ou encore les éventuelles franchises de loyer, réductions de loyer, applications de paliers ou toute autre mesure financière d'accompagnement pouvant être identifiés dans ces références locatives ne seront pas pris en compte.
- (c) Dans l'hypothèse où les Locaux Loués comporteraient également des surfaces de bureaux, pour le calcul de la Valeur Locative, l'ensemble des surfaces de bureaux louées, y compris les bureaux qui ne seraient pas en premier jour, sera réputé à usage de bureau de première qualité.
- (d) Tout embellissement, y compris tous aménagements, travaux, modifications, améliorations ou transformations financés par le Bailleur, seront pris en considération dans le calcul de la Valeur Locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle. Ceci ne préjudiciera pas pour autant à la faculté du Bailleur de demander la remise en état primitif des Locaux Loués par rapport à l'état des lieux initial.

1.9.2.2. Désignation de l'expert

- (a) La Valeur Locative sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon les stipulations suivantes, auxquelles les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

La Valeur Locative sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi d'un commun accord par les Parties sur la liste des experts agréés près la Cour d'Appel de Paris. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'expert, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en référé, qui nommera un des experts figurant sur la liste des membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières).

L'expert devra rechercher la Valeur Locative conformément à la définition et aux critères visés à [l'Article 1.9.2.1](#), qui s'imposeront à lui. L'expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil.

L'expert devra rendre sa décision dans les trente (30) Jours Calendaires de sa saisine et sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours, sauf erreur grossière ou manifeste.

Le présent Article 1.9.2.2 a) n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail, ni celle du Preneur de mettre un terme à son bail dans les conditions du paragraphe 0 ci-après.

(b) Droit d'option

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification de la décision de l'expert signer un nouveau bail dans les conditions de loyer fixées par l'expert sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement dans les conditions de l'article L.145-57 du Code de Commerce.

ARTICLE 1.10 CHARGES COMMUNES

1.10.1 Principe de détermination et de répartition des Charges

À titre de principe général du Bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer tel que défini ci-dessus et aux Conditions Particulières est considéré comme net de toutes charges, impôts, taxes, abonnements et travaux pour le Bailleur, à l'exception de ceux ne pouvant être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce et aux stipulations du Bail.

Le Preneur reconnaît que l'ensemble des parties communes et/ou à l'usage commun de l'Immeuble sont nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués.

Il est précisé que :

(i) la répartition des charges afférentes à l'Immeuble et à la charge du Preneur sera effectuée au prorata des surfaces exploitées ou, le cas échéant, conformément aux bases tantièmes définies par un géomètre expert, auquel cas les tantièmes affectés aux Locaux Loués seront en tout état de cause réputés correspondre aux surfaces exploitées par le Preneur au sens des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, ce que ce dernier reconnaît expressément ; et

(ii) le Preneur ne supportera pas les charges, impôts, taxes et redevances afférentes aux surfaces vacantes de l'Immeuble.

Le Preneur devra par conséquent s'acquitter, soit directement, soit par avance ou remboursement au Bailleur ou à son mandataire, en plus du Loyer, de la part lui incombant de toutes les charges afférentes aux Locaux Loués et aux parties communes de l'Immeuble (à hauteur de sa quote-part), dont la liste des différentes catégories figure ci-dessous outre les impôts, taxes, redevances listés à [l'Article I.11](#).

Le Preneur supportera par ailleurs les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux entrant dans les catégories et/ou se substituant à une charge, un impôt, une taxe ou une redevance listés dans l'une des catégories visées à [l'Article I.11](#).

Par ailleurs, le Preneur accepte expressément que les parties communes ou les équipements à usage commun de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués puissent évoluer et être modifiés dans le temps par le Bailleur, en fonction des évolutions de l'Immeuble. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et s'imposeront dès lors à lui.

De même, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition des charges, impôts, taxes et redevances en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués.

Si l'Immeuble est équipé de compteurs individuels, les dépenses relatives aux fournitures de fluides et autres en cause sont réparties conformément aux consommations relevées et pour la part éventuelle incombant à l'ensemble des locataires en fonction des surfaces exploitées. En cas d'impossibilité de procéder au relevé des index du fait du Preneur, la consommation sera forfaitairement facturée par le Bailleur au Preneur sur la base du dernier relevé effectué.

I.10.2 Définition des catégories de charges imputables au Preneur

(a) Sont ci-après listées de manière limitative les catégories de charges, impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués, liées à l'usage des Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement :

- Nettoyage intérieur et extérieur,
- Élimination des déchets,
- Fonctionnement et entretien de l'Immeuble,
- Liaisons mécaniques,
- Espaces verts intérieurs et extérieurs/ murs – terrasses végétalisés,

- Sécurité incendie,
- Surveillance et accueil,
- Chaud - froid, fluides,
- Consommations électriques et fluides,
- Gestion de l'Immeuble en ce compris les services communs au sein de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués mis à la disposition du Preneur,
- Honoraires de gestion technique et locative,
- État et collectivité (impôts, taxes, redevances),
- Charges de copropriété, d'ASL, d'AFUL, tirées de l'existence de servitudes...,
- Charges externes non récurrentes,
- Travaux,
- Environnement

(b) En conséquence de ce qui précède et à l'exception des Dépenses à la Charge du Bailleur telles que définies à [l'Article I.10.3](#) et des Travaux du Bailleur de [l'Article I.14.1](#) qui resteront à la charge de ce dernier, le Preneur supportera ainsi le coût des charges suivantes :

- les consommations de tous fluides et les frais de raccordement et d'abonnement y afférent conformément à [l'Article I.12](#) ainsi que les dépenses, frais et honoraires liés à la mise en place et au suivi des outils de contrôle, de prévision et d'amélioration des consommations des fluides des Locaux Loués ou de l'Immeuble,
- les frais liés au raccordement et à la souscription des contrats liés aux Réseaux de froid et de chaleur urbaine, ainsi qu'aux consommations y afférents dans l'hypothèse où l'Immeuble serait un jour desservi par de tels réseaux,
- les frais de téléphone et de télécommunications,
- les frais de ménage et de nettoyage, y compris les charges sociales et charges annexes du personnel de nettoyage affecté à l'Immeuble et à sa surveillance ainsi qu'à celle de ses abords,
- les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur des Locaux Loués,
- les frais liés au raccordement et à la souscription des contrats CPCU et Climespace, ainsi que les consommations y afférentes, en cas de souscription de ces contrats par le Bailleur ;
- les frais d'enlèvement et de traitement des déchets,
- les frais de déneigement,

- les frais de désinfection, de dératisation et de désinsectisation,
- les frais de décoration d'ambiance, fleurs, plantes et frais d'entretien, et de nettoyage des espaces verts intérieurs et extérieurs, mur(s) et/ou terrasse(s) végétalisé(s) en ce compris fourniture et renouvellement des plantes les composant ainsi que les systèmes d'arrosage le cas échéant,
- les frais résultant de l'existence d'éventuelles servitudes grevant/bénéficiant (à) l'Immeuble,
- le cas échéant, toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir l'Immeuble ou des équipements et droits immobiliers à usage collectif ou commun de l'Immeuble (Association Foncière Urbaine Libre, Association Syndicale Libre, syndicat de copropriétaires, etc.),
- les frais d'acquisition, de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de modification et de remplacement de l'outillage et de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale, de tout matériel d'information des occupants et visiteurs des Locaux Loués, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous les autres éléments nécessaires à l'intérêt général des Locaux Loués, à l'exception des travaux relevant des garanties des constructeurs encourues au titre des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur,
- les frais et prestations liés aux services rendus aux occupants et visiteurs de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués (notamment et si applicables, d'accueil, de gestion, de maintenance, d'entretien, de circulation, de sécurité, de gardiennage, de nettoyage, de service fitness, business center, et de conciergerie ou tout autre type de services...), en ce compris la rémunération, les charges sociales et les coûts de l'uniforme et de l'équipement du personnel administratif et technique chargé de ces services, ou les montants facturés par des prestataires externes à ces fins ;
- les honoraires du Bailleur au titre de la gestion administrative, locative et technique des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble (à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués qui restent à la charge du Bailleur) fixés à hauteur d'un plafond maximum de 1,9% HT du Loyer HT/HC,
- les primes et surprimes d'assurances pour les polices souscrites par le Bailleur au titre des Locaux Loués, y compris la prime d'assurance perte de loyer à hauteur de trente-six (36) mois, et le cas échéant les surprimes d'assurances qui seraient générées par l'activité du Preneur conformément à [l'Article I.16](#) ;
- les travaux d'entretien, de réfection, de réparations (y compris les travaux de nettoyage des façades et de ravalement, en ce incluses les dépenses liées à l'installation et le maintien des échafaudages, piochage des enduits, remplacement des panneaux de parements, etc.), d'exploitation ainsi que les réparations visées à l'article 605 du Code civil y compris celles tirées du ravalement de l'Immeuble (y compris le ravalement devant être effectué en suite d'une injonction administrative)

dont dépendent les Locaux Loués et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du Code civil,

- les travaux (en ce compris les honoraires y afférents) qui, bien que relevant de l'article 606 du Code Civil, sont rendus nécessaires (i) par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) par l'activité spécifique de celui-ci, (iii) par les travaux d'aménagement ou installations spécifiques réalisés pour le compte du Preneur par le Bailleur ou par le Preneur et (iv) des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique,
- les travaux de remplacement, d'amélioration, de mise en conformité de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués liés à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration (prescription, réclamation, injonction, etc.) concernant notamment la sécurité, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), toutes autres réglementations applicables (y compris notamment la réglementation relative aux ERP et, le cas échéant, la réglementation relative aux IGH si celle-ci est applicable), les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance Dommage (APSAD), les prescriptions des autorisations de construire le cas échéant, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité, et quand bien même ces travaux résulteraient de la vétusté ou de la force majeure par dérogation aux dispositions des articles 1719-2, 1754 et 1755 du Code civil,
- les travaux requis par l'amélioration et la performance environnementale et énergétique et/ou par le développement durable de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, par dérogation aux dispositions des articles 1719-2° et 1754 du Code civil,
- les frais et honoraires générés par l'obtention et le maintien des certifications/labellisations/ environnementales de l'Immeuble,
- les frais et honoraires générés par la réalisation de l'ensemble des travaux visés aux présentes, y compris les honoraires et frais d'étude (notamment d'études préalables à la réalisation desdits travaux) et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- les prestations et honoraires du bureau de contrôle ou de tout autre prestataire chargé du suivi de l'exploitation des équipements et installations de l'Immeuble (notamment les installations d'ascenseurs, de chauffage /climatisation, des portes automatiques, escalators, etc.),
- les honoraires et frais des bureaux de contrôle ou organismes agréés, qui seraient mandatés par le Bailleur pour le contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique,
- l'ensemble des impôts, taxes et redevances visés aux présentes,
- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le contrôle réglementaire ou non, la réparation, le remplacement et la mise en conformité de tous les équipements des Locaux Loués et des équipements communs de l'Immeuble pour

lesquels le Bailleur souscrita auprès de prestataires qualifiés, l'ensemble des contrats,

Lesdits équipements sont notamment et sans que cette liste soit limitative :

- les systèmes de sécurité et leurs équipements,
- les installations de chauffage/climatisation (producteurs d'eau glacée, aéro réfrigérants, réseaux d'eau glacée, centrales de traitement d'air (CTA) des surfaces de commerce, locaux annexes et locaux techniques, ventilos convecteurs, rideaux d'air, extracteurs climatisation/désenfumage, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, etc....),
- les installations de production et de distribution d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) (bureaux et des cuisines),
- les installations électriques « courants forts » (poste de livraison MT, poste de transformation MT/BT, cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, sepam, tableaux généraux Basse Tension, tableaux de distribution BT d'étage, circuits de production d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) y compris les appareillages, disjoncteurs, signalisation et reports, luminaires, prise de courant, chargeurs, batteries, groupe électrogène,
- les installations « courants faibles » (détection incendie, détecteurs, asservissements, skydom, vidéosurveillance, gestion technique centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),
- les installations d'interphonie (cuisine, parking, ascenseurs...) y compris équipements connexes,
- les installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, la production d'air comprimé, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- les installations de ventilation du parc de stationnement, y compris les extracteurs, le système de détection de CO², matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- les lampes (éclairage normal intérieur/extérieur et/ou de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),
- les installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux,) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements,
- les appareils élévateurs (ascenseurs, escalators, monte-charges, nacelles intérieures/extérieures...),
- les portes automatiques (accès voitures, accès piétons) et barrières levantes,

- Les bornes électriques (dans toutes leurs composantes) installées dans les espaces de stationnement pour le rechargement des véhicules électriques de tous types (en ce inclus les voitures, vélos, trottinettes, quel que soit la puissance de charge et la vitesse de rechargement de ces bornes),
 - les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes...
- (c) L'inventaire des catégories de charges liées au Bail et mentionné ci-dessus ainsi que les impôts, taxes et redevances définis à [l'Article I.11](#) correspondent à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive.

Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

Le Bailleur se réserve également le droit de modifier à tout moment les prestations/charges énumérées ci-dessus, soit pour réduire les charges financières supportées par le Preneur, soit pour améliorer le niveau de service fourni à ce dernier, ce que le Preneur accepte expressément.

I.10.3 Dépenses à la charge du Bailleur

Par exception à [l'Article I.10.2](#) ci-dessus et sous réserves des Travaux du Bailleur définis à [l'Article I.14.1](#) « *Entretien et réparations des Locaux Loués à la charge du Bailleur* » ci-après, le Bailleur conservera à sa charge les seules dépenses et charges qui ne sont pas refacturables au Preneur aux termes de l'article R 145-35 du Code de Commerce (« les **Dépenses à la Charge du Bailleur** »), soit :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil (en ce compris les honoraires y afférents), sous réserve toutefois que le coût de ces réparations n'incombe pas au Preneur pour les motifs exposés à [l'Article I.14.1](#) ;
- les honoraires de gestion des Loyers.

I.10.4 Provision sur charges

Le règlement des charges incombant au Preneur en application du Bail dont le coût serait avancé par le Bailleur, se fera chaque trimestre en même temps que le Loyer, par le versement d'une provision fixée par le Bailleur, sur la base du quart du budget annuel de l'Immeuble réparti conformément aux bases tantièmes définies par un géomètre expert ou à défaut au prorata des surfaces exploitées par le Preneur.

Le Bailleur se réserve par ailleurs la faculté d'ajouter toutes nouvelles prestations et/ou services et/ou de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

La première provision annuelle pour charges sera calculée le cas échéant *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date d'Effet du Bail et la fin du trimestre civil en cours à la Date d'Effet du Bail.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur un premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Le décompte de régularisation des charges est adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, dans l'hypothèse d'une copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Les Parties conviennent qu'un éventuel retard ne libérera pas le Preneur de son éventuelle obligation de paiement et ne pourra donner lieu à restitution des provisions ainsi appelées auprès du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la régularisation des charges, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. À défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté l'apurement annuel.

À la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Bailleur, son mandataire ou le syndic dans le cas d'une copropriété.

Sous réserves des stipulations de [l'Article I.11.4](#), il est à noter que le budget et par suite les provisions ne comprennent pas les impôts, taxes et redevances. Par conséquent, les impôts, taxes et redevances incombant au Preneur en application de [l'Article I.11](#) ci-dessous et dont le coût serait avancé par le Bailleur feront l'objet d'un quittance séparé par le Bailleur au Preneur dès réception des avis d'imposition. Ils devront être réglés par le Preneur en une seule fois, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés.

ARTICLE I.11 IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer tel que visé à [l'Article I.5.1](#) des Conditions Générales et défini aux Conditions Particulières est net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses quelconques pour le Bailleur, à l'exclusion des impôts, taxes et redevances énumérés que le Bailleur conservera à sa charge.

En conséquence, le Preneur supportera le coût de l'ensemble des catégories des impôts, taxes et redevances limitativement listées à [l'Article I.11.1](#) ci-après afférents aux Locaux Loués et à l'Immeuble (à hauteur de sa quote-part des parties communes), et ce conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce.

I.11.1

Le Preneur supportera le coût des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble, ainsi que toutes les taxes, impôts et redevances qui se substitueront à celles énumérées ci-après :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles et les frais de rôle y afférents ;
- la taxe sur les ordures ménagères et les frais de rôle y afférent,
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile-de-France ;
- les taxes spéciales d'équipement,
- la taxe de balayage,
- les impôts, les taxes et redevances liées à la création du « Grand Paris » (notamment la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement et la taxe spéciale additionnelle annuelle),
- les impôts et taxes en lien avec l'organisation des Jeux Olympiques 2024 ;
- les impôts, taxes et redevances, présents et futurs, dont le redevable légal est le Bailleur mais qui sont liés à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble par le Preneur ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, taxes et redevances à la charge des propriétaires ;
- les impôts, taxes et redevances, présents et futurs, afférents à l'utilisation qui est faite par le Preneur des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ou aux activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués ;
- les charges de ville, de police, de voirie et autres, présentes et futures, dont le redevable légal est le Preneur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Le Preneur devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition ;
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et/ou l'Immeuble, sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires impératives n'interdisant pas leur refacturation par le Bailleur à la charge du Preneur et sous réserve que le Preneur en ait été préalablement informé, conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de Commerce.

I.11.2

Les Parties sont convenues que tous impôts, taxes ou redevances futurs seront répartis entre le Bailleur et le Preneur selon les mêmes principes et conditions prévus par le présent Article.

I.11.3

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

I.11.4

Les impôts, taxes et redevances dus par le Preneur en exécution du présent Article seront remboursés au Bailleur à réception des factures par le Bailleur ou son mandataire.

Par exception à ce qui précède, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle y afférents pourront au choix du Bailleur faire l'objet d'un versement inclus dans la provision pour charges et correspondant au quart du montant annuel prévisionnel de la taxe considérée.

Dans cette hypothèse à la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions facturées au titre de cette taxe sera régularisé auprès du Preneur en fonction de l'avis d'imposition adressé au Bailleur.

I.11.5

Comme pour le paiement du Loyer, tous paiements relatifs aux charges, impôts, taxes et redevances seront effectués par le Preneur au moyen d'un prélèvement bancaire sur le compte du Preneur. Ce dernier prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire à tout règlement à son échéance.

I.11.6

Le Preneur devra acquitter directement ses contributions personnelles, sa Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), auxquelles les locataires sont ou pourraient être personnellement assujettis et dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque ; il s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande si celui-ci devait être amené à les payer pour quelque raison que ce soit.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et un mois au moins avant son départ, en fin de Bail.

ARTICLE I.12 ABONNEMENTS RÉSEAUX – FLUIDES

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats d'abonnements personnels afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides tels que notamment l'eau l'électricité, les télécommunications, le chauffage, le refroidissement et autres... nécessaires à son utilisation des Locaux Loués.

Il règlera directement aux services et prestataires concernés les frais, redevances, taxes, primes, honoraires, cotisations ou autres... dus à leur mise en service, leur fonctionnement et acquittera directement ses consommations de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la résiliation desdits contrats au terme du Bail pour quelque motif que ce soit, et acquittera les frais et indemnités y afférents, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre.

ARTICLE I.13 CONDITIONS LOCATIVES

Le Bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

I.13.1 Entrée en jouissance / État des lieux

- I.13.1.1** Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de leur mise à disposition au Preneur, c'est-à-dire dans leur état à la Date d'Effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de Loyer de ce chef.

Il sera, préalablement à la prise de possession, lors de la remise des clés, établi amiablement un constat d'état des lieux contradictoire (l'« **État des Lieux d'Entrée** »), les Parties entendant, conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, mandater un huissier de Justice ou le mandataire du Bailleur qui aura pour charge de dresser ledit État des Lieux d'Entrée.

Les frais afférents à cet État des Lieux d'Entrée seront à la charge exclusive du Preneur.

En cas d'absence du Preneur à la convocation du Bailleur pour la réalisation de l'État des Lieux d'Entrée, le Bailleur sera considéré comme ayant fait toutes diligences et les Locaux Loués seront réputés avoir été loués en parfait état.

- I.13.1.2** Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de retard dans la prise de possession des Locaux Loués, si ce retard est imputable au précédent locataire ou si, à la date prévue pour l'emménagement, les Locaux Loués ne peuvent être mis à la disposition du Preneur pour une raison indépendante de la volonté du Bailleur. Le Bailleur serait simplement tenu de rembourser les Loyers payés d'avance et le Dépôt de Garantie au cas où la date réelle d'entrée en jouissance ne conviendrait pas au Preneur.

I.13.2 Modalités de jouissance des Locaux Loués

- I.13.2.1** Pendant le cours du Bail et de ses renouvellements éventuels, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

- I.13.2.2** Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement, raisonnablement et paisiblement, à l'usage défini au Bail, à l'exclusion de toute autre activité.

- I.13.2.3** Sous réserve des obligations incombant au Bailleur au titre du Bail, le Preneur devra se conformer, à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances... 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, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la réglementation du travail, les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance Dommage (APSAD), les réglementations relatives aux ERP et aux IGH si celles-ci sont applicables, les prescriptions des autorisations de construire et autres autorisations concernant l'Immeuble, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes légales ou conventionnelles et passives et actives pouvant grever l'Immeuble sous réserve que le Bailleur l'en ait informé, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des stipulations qui précèdent.

- I.13.2.4** Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance à peine d'être responsable de tous désordres ou accidents dont il devra réparation sans préjudice des dommages et intérêts éventuels.

I.13.2.5 L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

À cet effet, le Preneur ne pourra, même temporairement ou d'une façon intermittente, entreposer tout meuble, objet ou emballage quelconque gênant les sorties de secours de l'Immeuble, en outre il ne devra pas encombrer les parties communes et/ou les sous-sols

Le Preneur s'engage également à réduire toutes les gênes au voisinage engendrées par les livraisons, étant entendu que celles-ci sont placées sous sa conduite et sous sa responsabilité. Ces livraisons ne pourront en tout état de cause être effectuées que conformément au règlement intérieur de l'Immeuble mesure administrative plus contraignante. Le Preneur devra dépêcher un représentant afin de garantir notamment : l'interdiction d'encombrer la voie publique, la limitation du bruit et autres nuisance (moteur coupé, radio éteinte...), l'interdiction de stationnement au-delà du temps nécessaire à la livraison, le nettoyage éventuel et l'évacuation des emballages ou autres détritiques qui ne sauraient être laissés dans l'aire de livraison ou sur la voie publique, à cet effet le Preneur souscrira un contrat de gestion du tri sélectif de ses déchets.

Le Preneur devra empêcher la prolifération d'insectes ou rongeurs en, souscrivant tous contrats de désinsectisation, dératisation, désourisation qui s'avèreraient utiles ou nécessaires, ce en sus des contrats d'entretien souscrits par le Bailleur pour le reste de l'Immeuble.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir :

- de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants, locataires de l'Immeuble et/ou des voisins de l'Immeuble ; A cet effet, il devra notamment assurer la tranquillité et la sécurité des abords des Locaux Loués en veillant à y empêcher le stationnement d'individus susceptibles de troubler la quiétude du voisinage. Il devra également limiter au maximum toute nuisance sonore liée à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, de manière à ce que le niveau de bruit ambiant et d'émergences sonores ne dépasse jamais les seuils admissibles, tels que prévus par les textes en vigueur.
- de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable et pour les faire cesser sans délais en cas de survenance de telles nuisances ;
- de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués ou dans les parties communes de l'Immeuble des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène de l'Immeuble et/ou de ses occupants.

En conséquence de ce qui précède, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet celui de son personnel ou de ses visiteurs, par les autres locataires ou occupants de l'Immeuble, les voisins ou tout tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleur, ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Dans l'hypothèse où le Bailleur devrait payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs réclamations seraient faites sous quelque forme que ce soit, au titre de quelques nuisances que ce soient, et notamment sonores ou olfactives, engendrées pour quelque cause que ce soit, par l'exploitation des Locaux Loués, le Preneur s'engage à prendre toutes dispositions et à mettre en place toutes mesures de nature à les faire cesser, et notamment tous dispositifs de traitement acoustiques aux fins de réduire au maximum les nuisances sonores dans l'hypothèse où cette ou ces réclamation(s) seraient fondées.

I.13.2.6 Le Preneur devra supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur(s) ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou de téléphone.

I.13.2.7 Le Preneur s'engage à se conformer :

- au règlement intérieur de l'Immeuble le cas échéant,
- à la notice de sécurité de l'Immeuble,
- aux servitudes actives et passives, en particulier les servitudes dont le Bailleur l'aura informé, et
- de manière générale, à toutes autres prescriptions de toute nature applicable.

I.13.3 Conditions d'occupation des parkings

S'agissant des garage(s), parking(s), emplacements de stationnement faisant partie des Locaux Loués, le Preneur s'engage en outre à :

- ne pas laver de véhicules, ni faire de travaux d'entretien ou de réparation tels que vidange du radiateur, vidange d'huile, graissage...,
- ne pas utiliser les emplacements comme dépôt, local d'archives, réserves ou resserres d'objets quelconques,
- respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings,
- respecter les consignes d'utilisation particulières qui pourraient lui être données par le Bailleur ou ses préposés,
- collecter et restituer au Bailleur à première demande les moyens d'accès (cartes magnétiques, clés...) qui lui auront été remis afin de permettre en cas de besoin leur remplacement ou encore en fin de Bail,
- n'y stocker aucun carburant (notamment essence, gaz, gazole) sauf celui contenu dans le réservoir du véhicule,
- prendre toutes précautions pour éviter les taches d'huile, graisse, cambouis ou autres et, le cas échéant, les faire enlever de manière à ce que le sol reste aussi net que possible,

- entretenir les installations et équipements dont peut être équipé l'emplacement de stationnement, et notamment la porte et le système de fermeture, s'il s'agit d'un box,
- utiliser, pour accéder ou quitter le garage, les escaliers ou ascenseurs prévus pour les piétons auxquels les rampes d'accès sont formellement interdites,
- à ne formuler aucune réclamation, ni exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur ou de ses préposés qui – de convention expresses entre les Parties, n'assurent pas la surveillance du garage ni celle des véhicules qui y stationnent – pour tous dommages ou préjudices causés au Preneur, au véhicule ainsi qu'à son contenu ; la présente clause s'applique notamment en cas de vol du véhicule et/ou de son contenu, ou en cas de détérioration quelle qu'en soit la cause, notamment par suite d'inondations ou d'infiltrations et même en cas d'arrêt prolongé ou de mauvais fonctionnement des systèmes de fermeture du parking ou de l'Immeuble.

I.13.4 Sécurité des biens et des personnes

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux Loués et de leur utilisation, incombe au seul Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie et/ou de panique dans les Locaux Loués, le Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux. Ce système devra faire l'objet d'un report d'alarme sur le système de sécurité incendie de l'immeuble.

Le Preneur devra souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour les visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur les Locaux Loués, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Preneur communiquera au Bailleur la copie de chaque rapport de visite établie par l'organisme de contrôle.

En outre, afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du Bail faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte des dispositions relatives aux charges du présent Bail.

I.13.5 Antennes, plaques, et enseignes intérieures et extérieures

Le Preneur déclare être conscient et parfaitement informé d'occuper des Locaux Loués situés dans un Immeuble, et/ou d'utiliser des équipements et/ou des éléments mobiliers, susceptible(s) d'être protégé(s) par des droits d'auteurs usuels de l'architecte (dont notamment le droit moral), pouvant être exercés le cas échéant par ses (leurs) ayant(s)-droit. Le Preneur s'engage à respecter l'intégrité de cette (ces) œuvre (s), à ne pas la (les) dénaturer, ne pas la (les) modifier.

Le Bailleur ne dispose d'aucun pouvoir de représentation de(s) (l') auteur(s) ou de ses (leurs) ayant(s)-droit, et n'assume aucune responsabilité du fait des initiatives du Preneur en la matière.

Le Preneur ne pourra apposer, même temporairement, à l'extérieur de l'Immeuble ou dans les parties communes de celui-ci, aucune signalétique, ni aucune enseigne lumineuse ou non, ni aucun adhésivage/vitrophanie sur la façade de l'Immeuble, ni aucune antenne à l'extérieur ou sur le toit de l'Immeuble. Il ne pourra non plus effectuer quelque intervention que ce soit (en ce compris de type nettoyage ou légères reprises ou réfections) sur les façades et revêtements extérieurs des Locaux Loués sans obtenir au préalable l'accord du Bailleur dans les conditions de l'article I.14, ainsi que l'accord de tous tiers et/ou services administratifs compétents. De même, tous signes distinctifs installés en dehors des Locaux Loués sont prohibés sans l'accord du Bailleur.

En outre, tous les signes distinctifs installés dans les Locaux Loués ou apposés sur la face intérieure des vitrines (de type vitrophanie, stickers ou autres...) et visibles de l'extérieur, devront être soumis à l'accord du Bailleur et sans préjudice de l'obtention de toutes autorisations de tiers ou des services administratifs compétents qui resteront de la seule responsabilité du Preneur.

1.13.6 Ouverture des Locaux Loués au public et maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra :

- Exercer son exploitation pendant les 12 mois de l'année sauf fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés, le cas échéant par le règlement intérieur de l'Immeuble. Le Preneur pourra, dans le cadre de ces plages, organiser ses jours et horaires d'ouverture comme bon lui semble, sous la seule réserve des dispositions législatives et réglementaires contraires et de ne pas nuire aux autres occupants de l'Immeuble ;
- Maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle ;
- Exploiter la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage ;
- Se conformer à toutes réglementations ou mesures administratives de portée générale ou particulière qui, le cas échéant, entraîneraient des restrictions et limitations temporaires d'utilisation de tout ou partie des Locaux Loués et/ou la possibilité d'accueillir du public dans les Locaux Loués pour des raisons non liées à la nature ou à l'état des Locaux Loués (et notamment toutes mesures d'ordre public liées à la situation sanitaire locale ou nationale).

1.13.7 Garnissement

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du Bail.

1.13.8 Soldes – promotions – ventes

Il est interdit de pratiquer dans les locaux loués aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites de la réglementation et/ou dans les périodes légales d'usage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre est interdite dans ces mêmes Locaux Loués, sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant.

ARTICLE I.14 ENTRETIEN / RÉPARATIONS ET TRAVAUX,

I.14.1 Entretien et réparations des Locaux Loués à la charge du Bailleur

Le Bailleur supportera la charge financière des travaux et réparations suivants dans l'Immeuble (les « **Travaux du Bailleur** »), à l'exclusion de tous autres :

- les travaux relevant strictement de l'article 606 du Code Civil en ce compris les honoraires y afférents conformément à [l'Article 1.10.3](#), à l'exception néanmoins des travaux visés audit article 606 du Code civil qui seraient rendus nécessaires (i) par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) par l'activité de celui-ci, (iii) par les travaux d'aménagement ou installations spécifiques réalisés pour le compte du Preneur par le Bailleur ou par le Preneur et (iv) des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, le Preneur conservant dans ces cas la charge desdits travaux ;
- uniquement s'ils relèvent de l'article 606 du Code Civil, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou nécessités pour la mise aux normes de l'Immeuble/ des Locaux Loués à l'exception néanmoins des travaux de cette nature rendus nécessaires (i) par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) par l'activité de celui-ci et (iii) par les travaux d'aménagement ou installations spécifiques réalisés pour le compte du Preneur par le Bailleur ou par le Preneur, le Preneur conservant dans ces cas la charge desdits travaux ;
- la réalisation des travaux de reprise des défauts, désordres, dommages ou sinistres subis par l'Immeuble dont les coûts sont pris en charge soit par les entreprises directement, soit par les assureurs concernés, au titre de l'une quelconque des garanties légales ou contractuelles dont bénéficierait le Bailleur ou l'Immeuble.

I.14.2 Travaux pouvant être menés dans les Locaux Loués par le Bailleur pendant le cours du Bail

(a) Pendant toute la durée du Bail, le Preneur souffrira :

- que le Bailleur fasse exécuter aux frais du Preneur, dans les Locaux Loués tous travaux de réparations ou de mise en conformité urgents (sauf à ce qu'ils relèvent par nature des Travaux du Bailleur), le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de Loyer, le Preneur renonçant expressément au bénéfice des dispositions

de l'article 1724 du Code Civil. À cet effet, le Preneur remboursera, à première demande du Bailleur, toutes sommes engagées pour son compte ;

- l'exécution dans l'Immeuble de tous travaux de reconstruction, réparations, rénovation, surélévation, agrandissements ou améliorations quelconques que le Bailleur jugerait nécessaires, notamment tous travaux visant à améliorer la performance environnementale de l'Immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du Loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil ;
- toute modification des parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, que le Bailleur se réserve d'effectuer, sans recours contre ce dernier, ni indemnité ou diminution de Loyer et ce par dérogation à l'article 1723 du Code Civil ;
- par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, la réalisation de toutes modifications que le Bailleur se réserve la faculté d'apporter comme bon lui semblera tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble, notamment par de nouvelles constructions, par des démolitions de bâtiments, par l'édification de construction dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le Bailleur s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des Locaux Loués sous réserves de ce qui suit aux paragraphes (c) et (d) du présent Article.

(b) Par ailleurs, le Bailleur, son mandataire ou le cas échéant le syndic de copropriété, de l'ASL ou de l'AFUL 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/ou qui traversent les Locaux Loués, de tels travaux devant être exécutés selon un calendrier établi en concertation avec le Preneur et avec un préavis suffisant, le Preneur ne pouvant s'y opposer.

(c) Sous les mêmes conditions énoncées au paragraphe (b) ci-dessus, le Preneur devra laisser traverser ses Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses Locaux Loués, d'autres locaux loués de l'Immeuble ou des parties ou éléments d'équipement communs de l'Immeuble, plus généralement le Preneur devra laisser au Bailleur la possibilité de faire toutes modifications des Locaux Loués rendues nécessaires notamment par une nécessité technique, une amélioration de la performance....

(d) Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail et dont la charge incomberait au Bailleur.

Sous les mêmes conditions que celles visées au paragraphe (b) du présent Article, le Preneur déplacera son mobilier et déposera tous coffrages, décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement s'avèrerait nécessaire pour la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, des fissures, désordres et en général pour l'exécution de tous travaux, le tout à ses frais avancés (sans préjudice pour le Preneur des polices d'assurances qu'il aurait souscrit à ce titre) et dans les meilleurs délais.

Dans tous les cas visés au présent Article, le Bailleur s'efforcera en tout état de cause de minimiser la gêne occasionnée au Preneur afin de permettre à ce dernier de jouir le plus normalement possible des Locaux Loués pendant l'exécution des travaux susvisés.

I.14.3 Entretien et réparations des Locaux Loués à la charge du Preneur

Tous les travaux, charges, réparations des Locaux Loués ne relevant pas des Travaux du Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

En conséquence, le Preneur s'engage, à sa charge exclusive et dans le respect, le cas échéant, de [l'Article I.14.4](#) ci-après, à effectuer les travaux, réparations et entretien suivants :

- tous les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de renouvellement, de maintenance, de fonctionnement, de rénovation, de sécurité, de propreté et de réparations de toutes sortes, notamment les réparations prévues à l'article 605 du Code civil et y compris celles résultant de l'usage, de la vétusté, et de la force majeure, d'un vice caché ou de l'obsolescence, et ce concernant l'ensemble des Locaux Loués et de ses équipements ;
- tous travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble, des équipements et des conditions d'exploitation ;
- les réparations ou travaux de mise en conformité ou de mise aux normes actuelles à ou venir qui pourraient être nécessaires dans les Locaux Loués et leurs équipements;
- repeindre aussi souvent que nécessaire les Locaux Loués et entretenir les revêtements de sol en très bon état d'entretien et de propreté et notamment de remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous, décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation de manière à les rendre en fin de Bail conformément aux stipulations de l'Article I.23.2.

D'une manière générale, le Preneur réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacera s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir le Bailleur de toute atteinte qui serait portée et de tous sinistres, quelle que soit leur importance et quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, dont il aurait connaissance sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant directement et exclusivement de son silence ou de son retard.

En cas de sinistre, le Preneur devra faire dès qu'il en aura connaissance et dans les meilleurs délais toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie sous deux (2) Jours Ouvrés au Bailleur.

En tout état de cause, et dès réception de la notification du Preneur d'un sinistre, désordre ou malfaçon, le Bailleur :

- actionnera dans un délai raisonnable les garanties légales et/ou les assurances dont il est le cas échéant bénéficiaire ;

- prendra toutes mesures nécessaires et usuelles afin de préserver ses garanties du jeu des prescriptions légales afférentes.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des travaux et réparations lui incombant.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le très bon état d'entretien, de réparation et de propreté des Locaux Loués et de leurs équipements dans les conditions de [l'Article I.18.2](#). Le Preneur devra également transmettre, sur simple demande du Bailleur, tous les rapports d'entretien et de maintenance des équipements dont le Preneur a la responsabilité de l'entretien.

Dans le cadre de la restitution des Locaux Loués telle que définie à [l'Article I.23.2](#), le Preneur sera tenu de supporter le coût des réparations supportées par le Bailleur qui seraient nécessitées, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, survenues dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble.

Par ailleurs, cette répartition du coût des travaux entre le Bailleur et le Preneur sera reconduite en cas de renouvellement du Bail et pour tout renouvellement ultérieur.

I.14.4 Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire en cours de Bail dans les Locaux Loués, aucuns travaux affectant la structure, la solidité de l'Immeuble, aucune construction, aucun aménagement, aucune démolition, aucun percement de murs, de dalles, de poteaux, de voutes, ou de planchers, ni aucun changement de distribution, ni aucuns travaux nécessitant l'obtention au préalable d'une autorisation d'urbanisme, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

I.14.4.a Procédure d'approbation des travaux

En conséquence, préalablement à la réalisation de tous travaux en cours de Bail, le Preneur adressera au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour accord, un dossier complet de demande de travaux comprenant notamment et en fonction des travaux envisagés :

- un descriptif précis des travaux et équipements prévus (notices et documents graphiques) ;
- les modalités d'intervention, les méthodologies et plans d'exécution (si nécessaires) ;
- les éventuelles incidences des travaux sur la surface totale des Locaux Loués ;
- le calendrier prévisionnel des travaux envisagés ;
- un dossier de sécurité ;
- la nature des demandes d'autorisations administratives à déposer si nécessaires ;
- les entreprises que le Preneur envisage de consulter pour la réalisation desdits travaux ;
- une analyse d'un bureau d'études ;
- le rapport initial d'un bureau de contrôle / bureau d'études fluides si nécessaire ;
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrage (DO), si la nature des travaux la rend obligatoire ;
- le projet de demande d'autorisation administrative du Preneur, étant précisé qu'en cas d'accord du Bailleur sur le dépôt d'une autorisation administrative, sa responsabilité ne pourra à aucun moment être engagée tant sur le contenu de ladite autorisation que sur

son éventuel refus ; l'accord du Bailleur sur les travaux et le dossier de demande valant accord du Bailleur pour le dépôt du dossier de demande.

Il est précisé que ces documents devront être établis par un maître d'œuvre dûment qualifié et validés par un contrôleur technique, ainsi que par le mandataire de sécurité désigné le cas échéant par le Bailleur aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bailleur ne pourra refuser son autorisation à l'égard des travaux soumis à autorisation dans les conditions qui précèdent qu'en se fondant sur des motifs légitimes (les « **Motifs de Refus** »).

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la réception du dossier de travaux complet.

Le cas échéant et dans le délai susvisé, le Bailleur devra indiquer au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les documents faisant défaut au dossier de travaux afin que le Preneur puisse le compléter.

Il est rappelé en tant que de besoin que la procédure d'approbation susvisée ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courants, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement (à l'exception des IGH pour ces derniers travaux), que le Preneur pourra réaliser librement.

Dans le cas où l'autorisation de réaliser des travaux serait accordée, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient suivis par l'architecte du Bailleur et/ou un bureau de contrôle choisi par lui dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur pourra en outre se faire assister de tout conseiller technique de son choix afin de suivre et contrôler l'avancement des travaux.

À cette fin, le Preneur s'engage à laisser le libre accès du chantier au Bailleur ou à son représentant, à raison d'une visite hebdomadaire, à la condition d'avoir été avisé au moins par courriel et au préalable 48 heures à l'avance, étant précisé que le Bailleur devra être accompagné du Preneur lors de chacune de ses visites.

Le Bailleur ou son représentant s'engagent à respecter les règles de sécurité du chantier.

Aucune des facultés données au Bailleur n'aura pour effet d'exonérer le Preneur de sa responsabilité de maître d'ouvrage.

Le Bailleur ou son représentant s'interdit de donner quelque ordre que ce soit à qui que ce soit travaillant sur le chantier et plus généralement d'apporter une gêne quelconque à son déroulement.

1.14.4.b Obligations du Preneur

En tout état de cause et dans le cadre des travaux qu'il mènerait pendant le cours du Bail, le Preneur devra :

- réaliser ses travaux conformément au descriptif transmis au Bailleur et dans le respect de toutes les réglementations en vigueur au moment de leur réalisation, à la destination des Locaux Loués telle que visée au Bail et aux autorisations administratives éventuellement requises par les réglementations afférentes à l'activité exercée dans les Locaux Loués et

à leur utilisation, notamment les réglementations relatives à l'hygiène et à la sécurité et la réglementation du travail,

- supporter tous les frais entraînés par les travaux qu'il réalisera et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard de toute législation applicable et des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à quelque titre que ce soit,
- exécuter ces travaux à ses frais dans les règles de l'art et conformément aux préconisations du Guide d'Occupation Environnementale / Cahier des Charges HQE Preneur et/ou aux autres préconisations fonction de la certification dont l'Immeuble bénéficie,
- faire appel à des entreprises qualifiées et en règle avec la législation en vigueur notamment au regard du droit du travail,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations notamment administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par les autres occupants de l'Immeuble ou par des tiers en relation avec ces travaux,
- procéder à tous ses travaux bruyants quelle que soit leur nature en dehors des heures ouvrées de bureau ;
- s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion et de tous dommages résultant de ces travaux,
- souscrire toutes les assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile conformément à [l'Article I.14.4 \(c\)](#) ci-dessous,
- exécuter ses travaux de telle sorte qu'ils ne puissent dégrader l'Immeuble et ses performances environnementales

Dans tous les cas, le Preneur devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'Immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement par, notamment, la présence de siphons, tampons de dégorgement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de répartition, purgeurs, dispositifs antibélier, compteurs, etc., cette liste n'étant nullement exhaustive.

I.14.4.c Souscription des polices d'assurances construction par le Preneur

Le Preneur sera assimilé à un constructeur non réalisateur au sens de l'article L. 242-2 du Code des Assurances, et sera tenu à la garantie des vices prévus par les articles 1792, 1792-1, 1792-3 et 2270 du Code Civil.

Préalablement aux Travaux autorisés, le Preneur devra justifier des assurances Responsabilité / Assurances de construction suivantes, chaque fois que la nature des travaux l'imposera :

Police tous risques chantier (TRC) :

Le Preneur souscrira avant tout commencement d'exécution de travaux une police tous risques chantier (TRC) ayant pour objet de garantir tous dommages matériels subis par l'ouvrage, les ouvrages provisoires, les matériaux et matériels destinés à y être incorporés avant réception. Cette police comprendra les garanties habituelles, notamment :

- reconstruction
- réparation des dommages aux existants en ce compris tout ou partie des locaux objet du Bail,
- maintenance,
- visite,
- défauts de conception y compris parties viciées,
- frais d'accès et de déblaiement,
- honoraires d'expert,
- incendie et explosions.

Police responsabilité civile :

Le Preneur souscrira avant tout commencement d'exécution de travaux une police responsabilité civile garantissant la responsabilité civile du Preneur en cas de dommages causés aux tiers à l'occasion du chantier, y compris responsabilité civile professionnelle.

Cette police offrira les garanties minimum suivantes :

- en cas de dommages causés pendant les travaux (par sinistre) : le montant de la garantie de saurait être inférieure à 30 % du coût total des travaux tous dommages confondus au titre des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non.
- maintien des garanties susvisées dans les mêmes conditions en cas de dommages causés après travaux (par sinistre et par année d'assurance) et ce pendant un (1) an à compter de la réception des travaux, sous réserve de réclamation dans ce même délai.

Police dommages ouvrages :

Pour les ouvrages soumis uniquement, le Preneur obtiendra de ses assureurs avant tout commencement d'exécution de travaux une proposition d'assurance dommages ouvrages pour le montant total prévisionnel des Travaux TTC avec garantie des existants, les parties de l'immeuble objet du Bail non concernées par les Travaux étant considérées comme des existants au sens de la DO à souscrire ;

Cette police garantissant :

- la réparation des dommages même résultant d'un vice de sol de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil,
- les dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, à hauteur de vingt pour cent (20%) du coût total des constructions prévisionnel, toutes taxes comprises, honoraires techniques inclus.

- Les dommages immatériels garantis dans le cadre de la police susmentionnée subis par le ou les propriétaires de l'immeuble et le ou les occupants résultant directement d'un dommage survenu après réception, à hauteur de vingt pour cent (20%) du coût total des constructions prévisionnel, toutes taxes comprises, honoraires techniques inclus.

Police constructeur non réalisateur (CNR) :

En tant que de besoin, le Preneur obtiendra de ses assureurs avant tout commencement d'exécution de travaux une proposition d'assurance constructeur non réalisateur (CNR), répondant à la définition légale garantissant le Preneur souscripteur en tant que maître d'ouvrage

En conséquence, le Preneur souscrira avant la réception (au sens de 1792-6 du code civil) des Travaux Autorisés Modificatifs une police constructeur non réalisateur (CNR), répondant à la définition légale et garantissant le Preneur souscripteur en tant que maître d'ouvrage prenant effet à la date de réception au sens de l'article 1792-6 du Code Civil.

Contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD) :

Pour les opérations d'un montant supérieur ou égal à quinze millions d'euros (15.000.000 €), le Preneur souscrit un contrat collectif de responsabilité décennale couvrant l'ensemble des intervenants à la construction (locateurs d'ouvrage en lien contractuel avec le maître d'ouvrage). Ce contrat intervient en deuxième ligne en complément des garanties apportées par les polices responsabilité civile décennale personnelles des constructeurs qui doivent apporter un montant de garantie de dix millions d'euros (10.000.000€) pour les entreprises titulaires des lots structure et gros œuvre, six millions d'euros (6.000.000€) pour les autres corps d'état, et trois millions d'euros (3.000.000 €) pour le maître d'œuvre, les bureaux de contrôle et le/s constructeur/s non réalisateur/s.

Dans l'hypothèse où, à la suite d'un sinistre, le Preneur effectuerait les travaux réparatoires à l'identique des Travaux autorisés sauf nécessité technique, le Bailleur donnera son autorisation à la réalisation desdits travaux dans les termes de [l'Article I.14.4. \(a\)](#) dans les sept jours calendaires de la remise au Bailleur des pièces visées à l'article précité et les indemnités au titre des polices d'assurance visées aux clauses ci-avant seront versées au Preneur à condition que lesdites indemnités soient affectées en totalité à la réalisation desdits travaux réparatoires.

Le Preneur s'engage expressément à régler la totalité des primes et surprimes afférentes aux contrats susvisés, à ne les souscrire qu'auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et agréées pour opérer en France, et à ne rien faire qui puisse être susceptible de mettre en cause l'existence ou l'étendue des garanties y prévues.

Au cas où le Preneur cesserait d'assurer les risques en question, ainsi qu'au cas où les polices susvisées ne seraient pas maintenues en vigueur ou n'assureraient plus les risques dont il s'agit, le Bailleur pourra, dans ce cas, lui-même contracter de telles polices d'assurances, toute prime y afférente étant à la charge exclusive du Preneur.

I.14.4.d Fourniture des documents par le Preneur à la fin des travaux

Le Preneur devra fournir au Bailleur, après réalisation des travaux, sous réserves que ces documents soient justifiés au regard de la nature des travaux considérés :

- dans un délai de trois (3) mois de la constatation de leur achèvement :
- récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux,
- relevé des surfaces de plancher, des Surfaces Utiles et des Emplacements de Stationnement livrés, effectué par géomètre-expert,
- procès-verbal de réception avec les entreprises auquel sera jointe la liste des réserves, le cas échéant,
- conventions et contrats d'abonnement passés avec les services publics concessionnaires (eau, téléphone, électricité,...), pour l'utilisation à titre permanent ou temporaire des locaux loués,
- certificat de désinfection du réseau d'eau potable,
- attestations visées par le Consuel pour les installations électriques,
- liste des compteurs électriques,
- proposition de contrats d'entretien et de maintenance pour les équipements et appareillages le nécessitant impérativement en fonction des normes ou de leurs conditions de garantie,

soient justifiés au regard de la nature des travaux considérés :

- dans un délai de trois (3) mois de la constatation de leur achèvement :
- récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux,
- relevé des surfaces de plancher, des Surfaces Utiles et des Emplacements de Stationnement livrés, effectué par géomètre-expert,
- procès-verbal de réception avec les entreprises auquel sera jointe la liste des réserves, le cas échéant,
- conventions et contrats d'abonnement passés avec les services publics concessionnaires (eau, téléphone, électricité,...), pour l'utilisation à titre permanent ou temporaire des locaux loués,
- certificat de désinfection du réseau d'eau potable,
- attestations visées par le Consuel pour les installations électriques,
- liste des compteurs électriques,
- proposition de contrats d'entretien et de maintenance pour les équipements et appareillages le nécessitant impérativement en fonction des normes ou de leurs conditions de garantie,

- dans les trois (3) mois de levée de toutes les réserves :
 - liste des entreprises et des différents intervenants à l'acte de construire avec leurs adresses et numéros de téléphone et de télécopie, ainsi que les marchés conclus avec ces entreprises et leurs avenants éventuels,
 - contrat de maîtrise d'œuvre et attestation d'assurance du maître d'œuvre,
 - attestation de qualification professionnelle des entreprises et attestation d'assurances de ces dernières (responsabilités civiles et décennales),
 - procès-verbaux de levée de réserves avec les entreprises intervenant sur le chantier,
 - rapport final du bureau de contrôle sans réserve,
 - état des litiges avec les intervenants à la construction ou une attestation d'absence de litige,
 - procès-verbaux d'essais d'équipements Coprec,
 - notice technique détaillant d'une façon précise la liste des matériaux et appareils mis en œuvre (marques et références),
 - notices d'entretien et de maintenance pour les différents éléments d'équipement,
 - dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) établi par le coordinateur en matière de sécurité conformément aux dispositions du Code du Travail,
 - plans et documents de récolement nécessaires pour l'exploitation et l'entretien de l'Immeuble concernant : étanchéité, couverture, gros œuvre (plans de coffrage et armatures), réseaux enterrés, électricité, plomberie, chauffage, V.M.C., menuiseries extérieures, ascenseurs, sur supports papier et numérique de type Autocad dans la mesure où ces documents ont été établis sur un tel support,
 - certificat d'acquit de la prime définitive des assurances.

A défaut, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité par jour calendaire de retard égale à 1.000 euros H.T., après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant 15 jours calendaires.

Le Preneur sera responsable de tout dommage causé à l'Immeuble du fait d'une surcharge des planchers et ascenseurs.

Il sera également responsable de toutes dégradations causées à l'Immeuble notamment en cas d'usage anormal ou non conforme à la destination des Locaux Loués que ces dommages soient causés par lui-même ou par des personnes qu'il aura introduites dans lesdits Locaux Loués, à condition que ces dégradations soient liées au fait du Preneur ou des personnes qu'il aura introduites dans les Locaux Loués.

Le Preneur fera son affaire et à ses frais de toutes les réclamations et demandes de dommages et intérêts qui émaneraient de l'autre occupant de l'Immeuble ou des tiers en relation avec la réalisation des travaux autorisés de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce titre.

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de tous matériaux dangereux ou présentant un risque pour la santé publique, tel que l'amiante, qui s'avèrerait nécessaire à l'occasion de la réalisation des travaux autorisés.

Cet enlèvement s'effectuera conformément à la réglementation applicable et en tout état de cause dans des conditions telles que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le Preneur laissera en fin d'occupation, et ce sans indemnité pour le Preneur tous travaux soit

d'amélioration, d'embellissement, d'aménagement, de modification ou de réparation exécutés par le Preneur lors de la prise de possession, ou en cours de Bail autorisés ou non par le Bailleur et/ou ayant fait l'objet d'une participation financière de sa part, le Bailleur se réservant toutefois également le droit d'exiger du Preneur l'enlèvement de tout ou partie desdits améliorations, embellissements, aménagements ou modifications pour la date d'expiration du Bail au plus tard, les Locaux Loués devant alors être restitués aux frais du Preneur dans leur état initial, c'est-à-dire l'état résultant de l'État des Lieux d'Entrée (l'« État Initial »), sous réserve des seuls aménagements que le Bailleur aurait décidé de conserver.

I.14.5 Information sur les travaux

Le Preneur déclare avoir été dûment informé par le Bailleur :

- des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédant la conclusion du Bail, et du coût de ces derniers ;
- des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la conclusion du Bail et du coût prévisionnel de ces derniers.

Sont ainsi joints au Bail un état récapitulatif des travaux sur les trois (3) dernières années avec leurs coûts (**Annexe 5**) et un état prévisionnel des travaux sur les trois (3) années à venir accompagnés d'un budget prévisionnel (**Annexe 5**).

L'état prévisionnel dont le Bailleur a informé le Preneur est strictement indicatif, ce que le Preneur accepte et reconnaît. Il pourra être complété et/ou modifié ultérieurement par le Bailleur, lequel communiquera, le cas échéant, au Preneur les modifications intervenues. Dès lors, l'état prévisionnel des travaux ne saurait constituer un quelconque engagement formel du Bailleur de procéder à leur réalisation et, dans l'hypothèse où ces travaux seraient effectués, de procéder à leur réalisation pour les montants qui y sont indiqués.

En conséquence, le Preneur s'engage d'ores et déjà irrévocablement et expressément à renoncer à toute(s) action(s) en réduction du Loyer ou indemnitaire dans l'hypothèse où les travaux prévisionnels visés ne seraient pas réalisés ou si les travaux réalisés ne correspondaient pas à l'état prévisionnel annexé.

Il est rappelé que la refacturation au Preneur du coût de tout ou partie des travaux réalisés par le Bailleur, qu'ils figurent ou non dans le programme prévisionnel visé ci-dessus, se fera conformément aux stipulations du Bail.

ARTICLE I.15 EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSIOn- DOMICILIATION – LOCATION GÉRANCE – DROIT DE PRÉEMPTION – NANTISSEMENT

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les Locaux Loués et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise et ce même temporairement à titre gratuit, ou par conclusion d'un contrat de collaboration ou de services induisant la mise à disposition de tout ou partie des Locaux Loués ou d'espaces (équipés ou non) compris dans les Locaux Loués.

I.15.1 Sous location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, à peine de résiliation du Bail, sauf autorisation expresse du Bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location.

L'autorisation expresse de sous-location, si elle était accordée, n'emporte pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.

I.15.2 Domiciliation

Toute domiciliation de société est interdite à l'exception de celle du Preneur, sauf autorisation préalable expresse et par écrit du Bailleur.

I.15.3 Cession

(a) Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

(b) En tout état de cause, toute cession du droit au Bail éventuellement autorisée par le Bailleur ne pourra intervenir que dans le respect des conditions suivantes :

- le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires,
- la justification préalable par le Preneur au Bailleur que le candidat cessionnaire dispose d'une solvabilité au moins équivalente à celle du Preneur à la date de signature des présentes,
- la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du Bail dans les conditions légales, étant entendu que par dérogation aux dispositions de l'article L 145-16-1 du Code de Commerce, les Parties conviennent que le Bailleur est dispensé d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire/locataire préalablement à la mise en jeu de la présente garantie
- la remise au Bailleur d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original enregistré de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

À défaut d'intervention du Bailleur à l'acte ou même en cas d'intervention pure et simple, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

En outre, l'acte de cession devra prévoir que :

- le montant du Dépôt de Garantie versé au Bailleur lui restera acquis, le cédant faisant son affaire personnelle de son remboursement au cessionnaire. Cette clause ne trouvera toutefois pas application lorsque, dans le cadre d'une procédure collective, le Bailleur aura déjà imputé la totalité du Dépôt de Garantie sur les sommes dont il serait créancier en exécution du Bail (cf. Articles [I.7](#) et [I.20](#) du Bail) ;
- si le Preneur a remis un cautionnement bancaire ou une Garantie Bancaire en substitution/ en complément du versement du Dépôt de Garantie, le cessionnaire devra verser au Bailleur, au plus tard le jour de la cession, le montant du Dépôt de Garantie et/ou, remettre au Bailleur un nouveau cautionnement bancaire ou une nouvelle garantie bancaire autonome à première demande en lieu et place de celle du cédant ;
- le cessionnaire reconnaît connaître parfaitement l'État Initial des Locaux Loués tel qu'il résulte de l'État des Lieux d'Entrée dressé entre le Bailleur et le Preneur/cédant et dans lesquels ces derniers devront être restitués ;
- le cessionnaire se substitue au cédant dans les obligations du Bail.

Dans le cas où la cession serait faite au profit d'une société ne revêtant pas la forme d'une société anonyme, le ou les gérants ou dirigeants sociaux de ladite société seront solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail.

(c) À 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 contradictoire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'État des Lieux d'Entrée réalisé à la Date d'Effet du Bail constituera l'état des lieux de référence entre le Bailleur et le cessionnaire-preneur pour la définition des travaux de remise en état et de remise en État Initial prévu à [l'Article I.23.2](#) des Conditions Générales.

(d) Par ailleurs, si les Locaux Loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

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

Le présent [Article I.15.3](#) devra être reproduit dans chaque contrat de cession.

I.15.4 Location-gérance

Le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux Loués, toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et de la résolution du Bail par application de [l'Article I.19](#) ci-dessous si bon semble au Bailleur.

I.15.5 Substitution légale de Preneur

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que le transfert du Bail par l'effet d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation ou d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions devra faire l'objet d'une signification, au plus tard dans le mois suivant la réalisation définitive de l'opération, au Bailleur par le Preneur ou la société bénéficiaire de l'opération comprenant notamment l'ensemble des informations sur le bénéficiaire et sa situation financière et une copie de l'acte opérant la transmission (traité de fusion, traité d'apport etc.).

Si la substitution intervient au bénéfice d'une société qui ne fait pas partie du groupe de sociétés du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, le cessionnaire devra remettre au Bailleur, en sus des garanties d'ores et déjà transmises aux termes du Bail, un cautionnement solidaire délivré par la société le contrôlant.

I.15.6 Cession de l'Immeuble

Connaissance prise des stipulations de l'article L 145-46-1 du code de commerce, Le Preneur reconnaît que le droit de préemption instauré par ledit article ne sera applicable que dans les conditions et hypothèses limitativement prévues audit article, à l'exclusion de toutes autres et renonce par conséquent, et en tant que de besoin, à formuler toute demande à cet égard au Bailleur dès lors que les conditions d'application dudit article L 145-46-1 du code de commerce ne seraient pas intégralement satisfaites.

I.15.7 Nantissement

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

I.15.8 Transfert de propriété des Locaux Loués ou de l'Immeuble

Si pendant la durée du Bail, sa tacite prolongation, sa prorogation conventionnelle ou ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués ou de l'Immeuble par tous moyens, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique

ou d'une personne morale, le Bail (en ce inclus le bénéfice du dépôt de garantie ou de la garantie bancaire à première demande) sera, automatiquement, transféré au nouveau propriétaire des Locaux Loués ou de l'Immeuble et ce dernier se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

Le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions, sans solidarité du Bailleur avec l'acquéreur, le Preneur acceptant que le Bailleur soit libéré de toutes obligations au titre de la période courant à compter du jour du transfert de propriété des Locaux Loués à l'acquéreur.

Le Preneur déclare également d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que les garanties stipulées au présent Bail soient transférées à l'acquéreur des Locaux Loués, les cautions et garanties du Preneur ne devant pas comporter de clause contraire de nature à interdire ou rendre plus contraignant ledit transfert.

Le Bailleur s'engage à informer dans les meilleurs délais, après la réalisation du transfert, le Preneur de la vente de l'Immeuble et à lui communiquer les coordonnées de l'acquéreur.

1.15.9 Financement du Bailleur

Le Preneur accepte d'ores et déjà la mise en place de mécanismes usuels destinés à garantir les concours financiers que le(s) établissement(s) bancaire(s) ont octroyé ou pourrait(aient) octroyer de manière directe ou indirecte tels que des délégation(s) de loyers, ainsi que les modifications y afférentes, et s'engage à collaborer avec le Bailleur et/ou avec le(s) établissement(s) bancaire(s) et/ou toute personne que l'un d'entre eux pourrait désigner afin de permettre cette mise en place. Il s'engage par conséquent à signer la lettre d'acceptation des délégations de loyers (sous réserve qu'elle soit conforme à la pratique bancaire de marché). Il est précisé que le Preneur conservera la possibilité d'opposer au délégataire l'ensemble des exceptions qu'il aurait pu opposer au Bailleur au titre du Bail ainsi que les bénéfices de discussion et de division. De manière générale, la mise en place des sûretés n'emportera aucune novation aux droits et obligations du Preneur aux termes du Bail.

ARTICLE 1.16 ASSURANCES

1.16.1 Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Bailleur peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le Bailleur seront intégralement remboursées par le Preneur, ces primes étant considérées comme des charges au sens de [l'Article 1.10](#) ci-dessus.

1.16.2 Assurances souscrites par le Preneur

- 1.16.2.1** Le Preneur fera assurer, à compter de la Date d'Effet du Bail et pendant toute sa durée, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- (a) les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagement et agencements) exécutés ou non à ses frais et tous les objets matériels ou autres meubles appartenant au Preneur garnissant les Locaux Loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glace, fuite de sprinkleurs ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, terrorisme, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état des Locaux Loués et des embellissements,
- (b) sa perte d'exploitation / d'usage ou privation de jouissance à concurrence de 24 mois minimum,
- (c) sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur s'oblige à :

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner leur résiliation ;
- maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements ;
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances ;
- de notifier au Bailleur tout fait susceptible de rendre nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurances du Bailleur ;
- justifier à première demande du Bailleur, de l'exécution des clauses qui précèdent par la production d'une attestation d'assurances détaillée de son assureur précisant notamment :
 - (a) les risques garantis, tels que listés ci-dessus,
 - (b) les montants garantis et les franchises éventuelles,
 - (c) l'acceptation de l'assureur des clauses de renonciation à recours contre le Bailleur, ses mandataires et assureurs,
 - (d) le paiement à jour des primes.

Le Preneur et ses assureurs devront informer le Bailleur, au plus tard trente (30) jours à l'avance, de toute annulation, non renouvellement ou modification substantielle des couvertures d'assurance du Preneur.

Faute par le Preneur de souscrire ou renouveler les polices, ou de justifier de leur souscription ou renouvellement, ou de payer les primes correspondantes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire notamment procéder et de réclamer auprès du Preneur le remboursement intégral des primes ainsi avancées.

- I.16.2.2** Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois du montant de la surprime payée par lui au titre des charges

dues par le Preneur et visée à [l'Article I.10](#) et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins de ce fait.

I.16.2.3 Conduite à tenir en cas de sinistre

Le Preneur laissera libre accès aux Locaux Loués aux assureurs du Bailleur, et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment. Le Preneur fournira spontanément toute information dont le Bailleur ou ses assureurs aura (auront) besoin pour la souscription et gestion desdites polices et pour l'instruction ou règlement des sinistres, et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du Bailleur.

Faute par le Preneur de respecter les engagements à sa charge en vertu des dispositions du présent Article du Bail, et dans le cas où cette défaillance permet aux assureurs du Bailleur d'invoquer lors d'un sinistre, soit le refus total ou partiel du sinistre soit le remboursement total ou partiel du sinistre, le Preneur s'engage vis-à-vis du Bailleur à lui rembourser toute somme qui, dans l'absence de cette défaillance, aurait été remboursée au Bailleur par ses assureurs, et ce à la première demande du Bailleur, dans le cas d'une déclaration tardive entraînant prescription.

Pendant le cours du Bail, le Preneur s'engage à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé réception son assureur ainsi que le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il adressera copie de sa déclaration de sinistre au Bailleur. En particulier, il préviendra le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier.

À défaut, le Preneur supportera la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Le Preneur déléguera au Bailleur le bénéfice de sa ou ses polices d'assurances à première demande de sa part pour lui permettre d'exercer le privilège du Bailleur sur les indemnités applicables seulement aux parties immobilières ou aménagements lui appartenant, qui devraient être versées en cas de sinistre au titre de la police du Preneur.

I.16.2.4 Renonciation à recours

Le Preneur renonce et fait renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs. À titre de réciprocité, et sous réserve que le Preneur conserve le même niveau de garanties tout au long du Bail, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Il est bien entendu cependant que cette renonciation accordée par le Bailleur et ses assureurs ne vise pas (et n'opère pas au bénéfice de) les architectes, contractants, sous-traitants, bureaux d'études ou techniciens du Preneur, ni les sociétés quelconques tierces (entreprises de construction ou d'aménagement notamment) avec lesquelles le Preneur aurait passé un marché quelconque, ni leurs assureurs respectifs, que ces personnes interviennent dans le cadre des travaux d'aménagement du Preneur ou dans tout autre cadre.

ARTICLE I.17 RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou tout mandataire du Bailleur et s'engage à obtenir la même renonciation de tous assureurs :

- (a) en cas de vol, tentative de vol, vandalisme, de tous actes délictueux ou de toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- (b) en cas de trouble causé par un autre locataire ou occupant de l'Immeuble ou par un immeuble ou installation avoisinante ou par leurs occupants ou propriétaires, notamment en cas de réalisation par des tiers (personnes privées ou entités publiques) de constructions ou travaux de toute nature sur les abords de l'Immeuble, sur la voirie ou sur les parcelles avoisinant l'Immeuble, le Preneur étant parfaitement informé de l'environnement global dans lequel l'Immeuble se situe et aux éventuelles évolutions à venir dudit environnement, le Bailleur ne pouvant en aucun cas être tenu responsable de tels troubles ;
- (c) en cas d'irrégularités, suspensions ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout service analogue et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques ; le Bailleur se faisant fort toutefois d'intervenir auprès des organismes concernés pour permettre une continuité de service. À ce titre, il est rappelé que le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions des prestations fournies par lesdits équipements et services sauf si ces interruptions résultent d'une faute avérée du Bailleur qui devra être prouvée par le Preneur, la responsabilité éventuelle du Bailleur étant en tout état de cause limitée aux seuls dommages directs et prévisibles du Preneur, à l'exclusion de toute indemnisation d'immatériels (ex : pas d'indemnisation des pertes d'exploitations, de la perte de chance, etc...) ;
- (d) pour les faits du concierge ou du gardien à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confiée à ce dernier, lequel sera alors considéré comme son mandataire exclusif et spécial ;
- (e) en cas de modification ou suppression du gardiennage ou du concierge, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté ;
- (f) en cas de privation de la jouissance des Locaux Loués ou restrictions à la capacité d'accueillir du public dans les Locaux Loués pour un motif ou une raison indépendant et/ou extérieur à la volonté du Bailleur (cas de force majeure, imprévision, injonction ou arrêté imposant la fermeture des Locaux Loués non imputable au Bailleur, etc.), le Bailleur étant dans ce cas réputé ne pas avoir manqué à son obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code civil, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément, le Preneur renonçant à cet égard à opposer une quelconque exception d'inexécution à l'encontre du Bailleur sur le fondement des articles 1219 et 1220 du Code civil ;
- (g) en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil, notamment en cas de vice ou de défaut des Locaux Loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux Loués et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE I.18 ACCÈS AUX LOCAUX LOUÉS ET VISITE DES LOCAUX LOUÉS

I.18.1 Visite des Locaux Loués par le Bailleur pendant le cours du Bail

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le Bailleur ou toute personne le représentant ou dûment autorisée :

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, aux frais exclusifs du Preneur ;
- Sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, aux heures d'ouverture de l'Immeuble pour tout autre motif étant précisé que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite par l'un de ses représentants.
- Sous réserves d'un préavis de quarante-huit (48) heures afin de permettre les visites de sécurité ainsi que toutes les visites liées à la mise en œuvre par le Bailleur des garanties visées aux articles 1792 et suivants du Code Civil (entreprises, assureurs, experts, conseils, maître d'œuvre...).

I.18.2 Visite des Locaux Loués par le Bailleur en cas de congé ou de vente de l'Immeuble

Par ailleurs dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze (12) derniers mois précédant toute échéance du Bail, ou en cas de tacite prolongation du Bail ou en cas de mise en vente de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les Jours Ouvrés sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures.

Dans ces hypothèses, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade ou à tout endroit qu'il jugera convenable une enseigne un panneau ou un calicot.

ARTICLE I.19 CLAUSE RÉSOLUTOIRE – RENONCIATION À LA RÉOLUTION UNILATÉRALE DU BAIL

I.19.1 Clause résolutoire

I.19.1.1 Sans préjudice des stipulations de [l'Article I.5.4](#) ci-avant, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer, charges ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite du jeu de l'indexation, de révisions ou de renouvellements, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les Locaux Loués à l'échéance du Bail dans les termes de l'article L 145-28 du Code de Commerce, indemnité d'immobilisation due en cas de non remise en état des Locaux Loués à l'échéance du Bail, charges, impôts, taxes, redevances, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution ou ajustement du dépôt de garantie et/ou de toutes garanties consenties en complément, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail notamment des conditions de cession

définies à [l'Article I.15.3](#), ainsi que du ou des différents règlements intérieurs et de groupements dont il est fait état au Bail s'ils existent ou à venir, et auxquels le Preneur déclare se soumettre, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

I.19.1.2 Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés du Tribunal Judiciaire de Paris pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

I.19.1.3 Par ailleurs, en cas de départ du Preneur à quelque titre que ce soit avant la date d'expiration de la durée ferme du Bail telle que cette durée est prévue à [l'Article I.4](#) ci-dessus, les loyers payés d'avance demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, l'ensemble des loyers ainsi que de leurs accessoires, jusqu'à la date d'expiration de la durée ferme du Bail devenant immédiatement exigibles dans la mesure où le Bail est conclu pour une période ferme conformément à ce qui est indiqué à [l'Article I.4](#) ci-dessus et ce, même si le Bailleur reloue les Locaux Loués. Il est rappelé que la conclusion du Bail pour la période ferme prévue à [l'Article I.4](#) ci-dessus a constitué une clause impulsive et déterminante de la conclusion du présent Bail par le Bailleur.

En outre, il est précisé qu'en cas de départ du Preneur à quelque titre que ce soit avant la date d'expiration de la durée ferme du Bail, le Bailleur sera en droit de résilier unilatéralement et de plein droit le Bail sans indemnité pour le Preneur, celui-ci devant comme indiqué ci-dessus néanmoins verser l'intégralité des loyers ainsi que de leurs accessoires jusqu'à l'échéance de la durée ferme du Bail étant précisé que ceux-ci seront calculés sur la base des montants en vigueur au jour du délaissement des Locaux Loués par le Preneur.

I.19.1.4 En cas de résiliation du Bail pour manquement(s) du Preneur à l'une quelconque de ses obligations, le montant total des Loyers payés d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que le Dépôt de Garantie, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

I.19.1.5 En cas de maintien du Preneur dans les Locaux Loués après le terme du Bail ou de non restitution des Locaux Loués dans l'état convenu entre les Parties, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du double du Loyer en cours (franchise éventuellement consentie exclue) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

I.19.1.6 Tous frais de procédure, sommation, poursuites ou mesures conservatoires, incluant tous frais de levée d'état et de notification qui pourraient être nécessaires par obligation des article L 145-2 Code de Commerce ainsi que tous frais d'avocat exposés, seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

Ils seront à ce titre, exigibles au même titre que les Loyers et accessoires, sous sanction de la présente clause résolutoire.

1.19.2. Renonciation à la résolution unilatérale du Bail

Sans préjudice du droit pour le Bailleur de se prévaloir des stipulations de [l'Article 1.19.1](#) précité, les Parties renoncent à résoudre le Bail par voie de notification dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail en cas de manquement grave de l'autre Partie à l'une de ses obligations au titre du Bail.

ARTICLE 1.20 PROCÉDURE COLLECTIVE OUVERTE À L'ENCONTRE DU PRENEUR

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les Parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des Loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur provisoire ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les Loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture et conformément aux stipulations de [l'Article 1.7](#) des Conditions Générales, le Bailleur pourra s'il le souhaite demander la compensation du Dépôt de Garantie avec les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance conformément aux dispositions des articles L 622-7 et L 622-24 du Code de Commerce.

Si après jugement d'ouverture il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le Dépôt de Garantie devra donc être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur.

ARTICLE 1.21 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS – EXPROPRIATION

1.21.1 Destruction totale des Locaux Loués

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le Bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur.

1.21.2 Destruction partielle des Locaux Loués

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si 80% au moins de la surface totale des Locaux Loués et/ou de ses parties communes (hors locaux techniques, archivage et emplacements de stationnement) est détruite ou rendue inexploitable à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction, ou remplacement des surfaces endommagées, dégradées ou détruites permettant de remettre les Locaux Loués et ses parties communes dans un état

similaire à celui qui prévalait avant le sinistre, devaient avoir une durée supérieure à 24 mois à compter de la remise du rapport définitif par l'expert missionné par l'assureur de l'Immeuble à la suite de la survenance du sinistre de telle sorte que le Preneur se trouve dans l'impossibilité de faire un usage des Locaux Loués ou des parties communes conforme à leur destination, chacune des Parties pourra demander, et ce, dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'expert, la résiliation du Bail par lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, le Preneur pouvant alternativement demander une diminution du montant du Loyer à concurrence de la surface inutilisable pendant la durée des travaux de réparations ou de reconstruction.

Si les deux conditions visées ci-dessus ne sont pas remplies, le Bail se poursuivra moyennant un abattement de Loyer calculé au prorata de la durée de la privation de jouissance et à proportion de cette privation par rapport à la surface totale des Locaux Loués pendant la perte de jouissance partielle.

Pour le cas où, en raison de cause étrangère au Bailleur, la reconstruction des Locaux Loués s'avérerait impossible, le Bail se trouverait résilié à la date du sinistre sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices d'assurance étant acquis au Bailleur.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

1.21.3 Recours à un expert en cas de désaccord

En cas de désaccord tant sur la proportion des Locaux Loués détruits ou rendus inexploitable, tant sur la durée de remise en état des Locaux Loués, que sur la réduction de Loyer et la durée d'application de ladite réduction, les Parties conviennent de se référer aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé, les frais étant à la charge de la partie demanderesse.

1.21.4 Expropriation

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer aucune indemnité ou autres au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante, ce que le Preneur accepte expressément.

ARTICLE 1.22 ENVIRONNEMENT

1.22.1 État des « Risques et Pollutions » (« ERP »)

- (i) Conformément aux articles L125-5 à L125-7 et R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement, est joint en Annexe 6 du Bail, l'état des « Risques et Pollutions » établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués.

En outre, le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L125-2 du code des assurances) ou technologiques (art. L128-2 du code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

- (ii) Conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la catégorie dont relève la commune dans laquelle sont situés les Locaux Loués figure dans les Conditions Particulières.

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

1.22.2 Amiante

Conformément à l'article R1334-29-5 du Code de la santé publique, est jointe en Annexe 7 du Bail, la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux Locaux Loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

À l'occasion des travaux qu'il pourrait être amené à réaliser pendant le cours du Bail dans les Locaux Loués, le Preneur restera, en sa qualité de maître d'ouvrage, seul responsable de la gestion des déchets amiantés conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité.

1.22.3 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L134-1 et L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est joint en Annexe 8 du Bail, le diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués.

Les articles R134-1 à 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006, précisent que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, ce diagnostic est établi sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation. En conséquence, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul...) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

1.22.4 Annexe environnementale

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer activement et à faire leurs meilleurs efforts afin d'améliorer les caractéristiques l'Immeuble en matière environnementale et de développement durable, notamment en ce qui concerne leurs conditions d'exploitation et d'utilisation, dans les conditions fixées en Annexe 9 du Bail (l'« **Annexe Environnementale** »).

À cet égard, le Bailleur a établi un dossier technique environnemental récapitulant les principales caractéristiques de l'Immeuble, ainsi qu'un cahier des charges environnemental destiné au Preneur (le « **Cahier des Charges HQE Preneur** » / le « **Guide d'Occupation Environnementale** ») contenant des prescriptions et recommandations relatives aux modalités d'occupation des Locaux Loués. Le dossier technique environnemental et le cahier des charges environnemental sont joints à l'Annexe Environnementale et forment avec elle une seule et même convention.

1.22.5 Installations classées

À la date de signature du Bail, l'Immeuble ne présente aucune installation classée pour la protection de l'environnement (« ICPE »).

Si le Preneur devait procéder à la mise en place d'ICPE, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, dans les Locaux Loués, il en serait, dans ce cas, le seul exploitant et s'engage à en assurer, à ses frais exclusifs, la maintenance, les réparations, la mise aux normes/mise en conformité ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

En outre, le Preneur s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations classées ou non et en particulier celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter dont il deviendrait titulaire, ainsi que toutes les prescriptions de tout futur arrêté complémentaire.

Le Preneur s'engage à justifier au Bailleur qu'il a procédé aux déclarations administratives et/ou qu'il a obtenu les autorisations administratives requises pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués au regard de la réglementation applicable aux ICPE et à lui communiquer une copie de ces déclarations et/ou autorisations, et à transmettre, le 31 janvier de chaque année maximum, tout document justifiant du respect des prescriptions applicables au(x) ICPE exploitée(s).

De même, le Preneur s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DRIRE, STIIC, etc.) relative à ses activités et aux installations classées existants dans les Locaux Loués et à relever et garantir le Bailleur de toute demande qui serait formée à son encontre de ce chef.

En fin de jouissance pour quelque cause que ce soit emportant cessation d'activité des ICPE, le Preneur s'engage à ne pas faire de déclaration de cessation d'activité sans en avoir préalablement informé le Bailleur pour lui permettre de se déclarer exploitant et ainsi de bénéficier des autorisations et/ou déclarations au titre de la réglementation des installations classées que le Preneur aura obtenu relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués. À cet effet, le Bailleur aura la faculté de choisir la (les) autorisation(s) et/ou déclaration(s) au titre de la réglementation des installations classées, obtenues par le Preneur relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, dont il souhaite se déclarer bénéficiaire.

1.22.6 Travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble sont toutes les actions ou travaux pouvant résulter de la mise en œuvre (i) du programme d'actions visé à l'article 4.3.c de l'Annexe Environnementale ou (ii) des stipulations

contractuelles du Bail ou (iii) de toute disposition législative ou réglementaire, dont notamment les dispositions de l'article L111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à [l'Article I.14.3](#), ces travaux seront à la charge exclusive du Preneur. Ils seront par ailleurs réalisés, le cas échéant, dans le respect de [l'Article I.14.4](#).

1.22.7 Certifications, labellisations

Le Preneur fera tous les efforts nécessaires afin de coopérer avec le Bailleur en vue de l'obtention d'une nouvelle certification de l'Immeuble /ou de la certification de l'Immeuble et/ou toutes autres certifications, labellisations et accréditations reconnues au niveau européen et/ou international.

Le Preneur accepte de fournir toutes les informations qui lui seront demandées par le Bailleur en relation avec les certifications ou accréditations déjà obtenues ou à obtenir, sous une forme définie par le Bailleur, dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires de la demande qui lui en sera faite.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur est en droit de faire fonctionner, gérer et maintenir l'Immeuble de telle façon qu'il puisse conserver les accréditations ou les certifications obtenues et qu'il puisse obtenir les accréditations ou les certifications recherchées le cas échéant dans le cadre du programme d'actions visé à l'Article 4.3.c de l'Annexe Environnementale. Le Preneur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des accréditations ou certifications feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble ou l'utilisation des Locaux Loués. En outre, le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse empêcher ou gêner l'obtention ou le maintien des certifications.

Lorsque la gestion de l'Immeuble est assurée par des cocontractants du Preneur, ce dernier s'oblige à s'assurer que ses cocontractants accomplissent leurs tâches de manière à ne pas gêner l'obtention et la conservation des certifications et accréditations obtenues par le Bailleur ou que ce dernier chercherait à obtenir.

Lorsque le maintien ou l'obtention de certifications ou d'accréditations nécessite la réalisation de travaux d'investissement, le Bailleur sera libre de décider de la réalisation ou non de ces travaux.

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble des ou de nouvelles certifications ou accréditations :

- (i) que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- (ii) ou qui constituent des standards de marché ;
- (iii) ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les futurs preneurs.

Le Preneur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour les Locaux Loués, des ou de nouvelles certifications ou accréditations :

- (a) que le Preneur juge nécessaire pour s'assurer que les locaux restent conformes aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- (b) ou qui constituent des standards de marché.

1.22.8 Certificats d'économie d'énergie

Pour les besoins des présentes, les fournisseurs d'énergie tels que EDF, GDF..., seront ci-après dénommés les « Obligés ».

Les sociétés qui seront ci-après dénommées les « Éligibles », sont les sociétés qui, par le biais d'opérations standards définies par secteur d'activités consistant notamment en des travaux d'isolation, de remplacement de chaudière... ou d'opérations non standards, peuvent générer des certificats d'économie d'énergie pouvant être vendus aux Obligés qui n'auraient pas fourni leur quota de certificat.

Dans ce schéma, les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles décideraient d'entreprendre une action leur permettant de prétendre, en qualité d'Éligible, à la délivrance d'un certificat d'économie d'énergie, le bénéfice dudit certificat sera réservé au Bailleur. Le produit résultant de la revente des certificats d'économie d'énergie sera affecté au financement de travaux visant à atteindre les objectifs mentionnés dans le programme d'actions visé à l'Article 4.3.c de l'Annexe Environnementale.

1.22.9 Mandat de récupération, traitement, stockage et exploitation des données énergétiques

Le Preneur autorise le Bailleur à sous-traiter auprès d'un tiers de confiance les opérations de récupération, traitement, stockage et exploitation de ses données énergétiques.

À cette fin, le Preneur s'engage à signer, concomitamment au présent Bail, la lettre de mandat jointe en Annexe 10 des présentes.

ARTICLE 1.23 FIN DE BAIL ET RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

1.23.1 Règlement des sommes dues par le Preneur au titre du Bail et informations à fournir au Bailleur

Le Preneur sera redevable des Loyers, charges, accessoires et toute autre somme due au titre du Bail, jusqu'à la date de fin du Bail, ou de cession du droit du Bail ou de fin du bail tacitement prolongé ou conventionnellement prorogé, le cas échéant.

Le Preneur devra conformément aux stipulations de [l'Article 1.11.6](#), un (1) mois avant de déménager et préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier du paiement et des contributions et impôts à sa charge en exécution de [l'Article 1.11](#) des Conditions Générales du Bail précité tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son Loyer et de ses accessoires, et communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

1.23.2 État et configuration des Locaux Loués lors de leur restitution

En cas de départ en cours ou en fin de Bail qu'elle qu'en soit la cause (congé, cession du droit au Bail qui aurait été autorisée, résiliation amiable ou judiciaire...), le Preneur devra rendre les

Locaux Loués en parfait état d'entretien, de réparations locatives et de propreté et les restituer, libres de toute occupation, de tout mobilier (meubles, armoires, chaises...).

Le Preneur conservera à sa charge les travaux résultant de la vétusté.

Lors de la restitution des Locaux Loués, il sera réalisé, amiablement, un constat d'état des lieux contradictoire de sortie (l'« **État des Lieux de Sortie** »), les Parties entendant, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, mandater un tiers à cet effet à savoir un huissier qui aura pour charge de dresser ledit état des lieux.

Les frais afférents à cet État des Lieux de Sortie seront à la charge du Preneur. Cet État des Lieux de Sortie permettra de vérifier que le Preneur a bien exécuté les obligations de réparation et de remise en état qui lui incombent conformément au présent Article et aux stipulations du Bail.

1.23.2.1 Principe général régissant le sort des aménagements/ installations, améliorations... réalisés par le Preneur

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur, lors de son départ des Locaux Loués pour quelle que cause que ce soit, de procéder à la suppression totale des travaux d'installation ou, d'aménagement effectués lors de la prise de possession des Locaux Loués (en ce notamment compris les Travaux d'Aménagement), des travaux de cloisonnement (cloisons fixes, mobiles, amovibles), d'aménagement (travaux de câblage...), d'installation, d'amélioration, embellissements, modifications en cours de Bail, qu'ils aient été ou non autorisés par le Bailleur et/ou fait l'objet d'une participation financière de sa part, ainsi que la remise des Locaux Loués en parfait état aux frais exclusifs du Preneur, sous la seule réserve des éléments que le Bailleur aurait souhaité conserver comme indiqué à [l'Article I.14.4](#).

1.23.2.2. Pré-état des lieux et liste des travaux de remise en état à réaliser

À l'effet des obligations de remise en état visées à [l'Article I.23.2.1](#) précité, et au Preneur de prendre ses dispositions dans les meilleures conditions, le Bailleur invitera le Preneur au plus tard six (6) mois avant la date de départ des Locaux Loués afin de visiter les Locaux Loués.

À l'occasion de cette visite, il sera dressé un relevé des réparations et travaux de remise en état à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations et travaux de retrait pour la date d'expiration du Bail, ou de son départ en cas de départ anticipé, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou de toute personne mandatée par lui.

1.23.2.3. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur à l'État des Lieux de Sortie ci-dessus visé, le Bailleur aura le choix :

- soit de refuser les clés et d'enjoindre au Preneur de procéder aux travaux de remplacement, réparations, nettoyage, débarras... qui s'avèreraient nécessaires,

- soit de procéder lui-même à ces travaux de remise en état, aux frais exclusifs du Preneur, et pourra à cet effet mettre en œuvre la Garantie Bancaire de [l'Article 1.8](#) et /ou imputer lesdits frais à due concurrence sur les éventuelles sommes remises à titre de Dépôt de Garantie.

Dans les deux hypothèses visées ci-dessus, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une (i) indemnité d'occupation égale au double du Loyer en cours (franchise ou autres avantages économiques éventuellement consentis exclus) et aux charges, calculée au prorata temporis pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail et le cas échéant (ii) de tout préjudice tel que visé à [l'Article 1.23.2.6](#).

1.23.2.4 Dans l'hypothèse où le Preneur ne souhaiterait pas réaliser lui-même les travaux de remise en état lui incombant identifiés lors de la visite visée à [l'Article 1.23.2.2](#), il pourra, dans le délai de dix (10) Jours Ouvrés suivant ladite visite, informer le Bailleur de sa volonté d'en être dispensé en contrepartie du paiement d'une indemnité forfaitaire et libératoire à convenir d'un commun accord.

Les Parties se rencontreront afin de discuter du montant de ladite indemnité, de bonne foi au regard de la nature des travaux de remise en état à effectuer. À défaut d'accord entre les Parties sur le montant de ladite indemnité dans un délai d'un (1) mois suivant la réception par le Bailleur de la demande de dispense du Preneur, le Preneur sera tenu de réaliser les travaux de remise en état des Locaux Loués pour la date d'expiration du Bail conformément au présent Article 1.23.2. À l'inverse, dans l'hypothèse où les Parties trouveraient un accord sur le montant de ladite indemnité dans le délai susvisé, le Preneur sera, sous réserve du paiement de cette indemnité, définitivement libéré de toute obligation de remise en état des Locaux Loués et de tout paiement quelconque à ce titre.

1.23.2.5 Dans l'hypothèse où le Preneur ou tous occupants de son chef, serait déchu de tout droit ou titre d'occupation à quelque titre que ce soit, et n'aurait pas libéré les Locaux Loués dans les conditions définies ci-avant, au plus tard au terme anticipé ou contractuel du Bail :

- le Bailleur pourra poursuivre l'expulsion du Preneur et/ou de tous occupants de son chef considérés à compter de la date de fin du Bail comme occupant sans droit ni titre et,
- le Preneur sera débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle conformément aux stipulations de [l'Article 1.19.1.5](#), augmentée des charges et taxes en vigueur à la fin du Bail. Cette indemnité d'occupation sera due par le Preneur jusqu'à la date à laquelle la libération des Locaux Loués aura été entièrement effectuée.

1.23.2.6 Outre cette indemnité d'occupation prévue aux Articles [1.23.2.3](#) et [1.23.2.5](#), le Bailleur réserve ses droits au titre de toute indemnisation du préjudice qu'il pourrait subir en raison du défaut de restitution des Locaux Loués dans les délais impartis, ledit préjudice pouvant résulter notamment d'un retard dans l'exécution de travaux de réfection des Locaux Loués programmés en vue de leur relocation, des indemnités qui pourraient être dus aux entreprises chargées de ces travaux, des indemnités de retard dus au successeur du Preneur sortant pour non délivrance des Locaux Loués dans les délais, du retard pris dans la relocation des Locaux Loués, dans la perte d'une chance de relouer les Locaux Loués, etc.

ARTICLE I.24 DISPOSITIONS DIVERSES ET DÉROGATIONS AU CODE CIVIL***I.24.1 Obligation d'information du Preneur***

Le Preneur informera le Bailleur, dans les meilleurs délais, de tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, ou extension d'activité, apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, changement de forme sociale... et pouvant avoir une incidence sur le Bail.

I.24.2 Renonciation du Preneur au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code Civil

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse par l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

I.24.3 Tolérances – Modifications – Divisibilité

- (a) Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Toute exécution du Bail de manière imparfaite ne pourra donner lieu à réduction proportionnelle du Loyer tel que défini aux présentes, le Preneur renonçant ainsi expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du code civil.

- (b) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.
- (c) La nullité, le caractère non écrit, ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. À la place de tout terme ou stipulation nul(le), non écrit(e) ou non applicable, les Parties s'engagent à substituer une stipulation valable aussi proche que possible de cette stipulation afin de préserver la volonté des Parties telle que manifestée par les termes du présent Bail.
- (d) Le contenu et l'exactitude de tout document établi par un tiers et figurant en Annexe du présent Bail ne sont pas garantis par le Bailleur, sous réserve de l'ordre public et sans préjudice des droits du Preneur contre leurs auteurs lorsque cela est possible, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

En conséquence, sans préjudice des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil et de tout vice du consentement, le Preneur ne pourra pas se prévaloir de ces documents pour intenter une action quelle qu'elle soit (nullité, rescision, diminution de Loyer, etc.) à l'encontre du Bailleur, sous réserve de l'ordre public et sans préjudice des droits du Preneur à l'encontre des auteurs de ces documents.

- (e) Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

ARTICLE 1.25 INFORMATIONS RELATIVES À LA LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS – RGPD

À compter de la date de signature du Bail, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel, protégées par la réglementation relative à la protection de ces données (les **Données Personnelles**). En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée des relations contractuelles entre les Parties dans le cadre du Bail, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, et notamment la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit « *Règlement général sur la protection des données – RGPD* » (la **Réglementation des Données Personnelles**). Ainsi, pendant la durée des relations contractuelles entre les Parties dans le cadre du Bail, le Bailleur s'engage également à informer immédiatement le Preneur dans l'hypothèse où il serait informé ou découvrirait que les Données Personnelles concernant les collaborateurs du Preneur et/ou les sous-locataires et/ou les visiteurs accédant aux Locaux Loués ont fait l'objet d'une violation susceptible d'affecter la sécurité, l'intégrité ou la confidentialité des Données Personnelles.

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles qu'elle collectera dont elle déterminera les moyens et les finalités. Elle s'engage à informer l'autre Partie de tout traitement de Données Personnelles qui pourrait la concerner et pour lequel l'autre Partie devrait informer les personnes concernées ou prendre des dispositions pour assurer la conformité à la Réglementation des Données Personnelles. Pour tout traitement de Données Personnelles, la Partie s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles, y incluant l'obligation d'information des personnes concernées telle que prévue aux articles 13 et 14 du RGPD.

Le Bailleur s'engage également à informer préalablement le Preneur de l'existence éventuelle et/ou de la modification de tout traitement de Données Personnelles afférent à l'Immeuble dès lors qu'un tel traitement est susceptible d'impliquer la collecte ou le traitement de Données Personnelles concernant les collaborateurs du Preneur et/ou les sous-locataires et/ou les visiteurs du Preneur accédant à l'Immeuble qu'il s'agisse des parties communes et/ou des Locaux Loués. Dans l'hypothèse où le Preneur serait informé que ces traitements de données personnelles ne respectent pas la Réglementation des Données Personnelles, il pourra en exiger la mise en conformité immédiate le cas échéant par voie de mise en demeure.

La Partie qui reçoit les Données Personnelles par l'autre Partie (la **Partie Bénéficiaire**) doit répondre dans les plus brefs délais à toute demande d'information de la Partie qui émet les Données Personnelles (la **Partie Émettrice**) concernant les mesures évoquées ci-dessus et doit aviser immédiatement la Partie Émettrice dans l'hypothèse: (i) d'un incident susceptible d'avoir une conséquence sur la mise en œuvre des lois et règlements applicables (ii), où la Partie Bénéficiaire prend connaissance d'une quelconque violation de la réglementation sur la protection des données par elle-même ou par un de ses sous-traitants, sous-locataires dans le cadre de l'exécution du Bail.

Chaque Partie reconnaît que les Données Personnelles sont réputées être des informations confidentielles et, par conséquent, ne doivent pas être communiquées par la Partie les collectant ou les traitant à des tiers, y compris ses sous-traitants, sous-locataires, sans une autorisation écrite préalable de la Partie Émettrice. Si une telle autorisation est accordée, la Partie Bénéficiaire fournira toutes les informations et toutes les garanties demandées par la Partie Émettrice pour le transfert, le traitement et le stockage des Données Personnelles. La Partie Bénéficiaire doit mettre en œuvre les mesures de sécurité et de confidentialité requises par les lois et règlements applicables ainsi que le cas échéant celles convenues avec la Partie Émettrice.

La Partie Bénéficiaire s'engage à ne pas transférer des Données Personnelles concernant la Partie Émettrice en dehors de l'Espace Économique Européen (y compris le traitement, l'hébergement ou l'octroi de l'accès à distance à partir de l'étranger), sans l'autorisation écrite et préalable de la Partie Émettrice étant rappelé que de tels transferts ne peuvent en outre être effectués que dans le strict respect de la Réglementation des Données Personnelles.

ARTICLE I.26 CONFIDENTIALITE – ANNONCE

Les Parties conviennent que, sauf nécessité judiciaire ou administrative, les conditions du présent Bail seront maintenues strictement confidentielles. Est néanmoins autorisée la transmission du Bail à toute société du groupe du Preneur et/ou du Bailleur ; est également autorisée la transmission du Bail aux établissements de crédit soumis au secret bancaire dont l'intervention est nécessaire au financement de l'Immeuble et qui seront liés par un engagement de confidentialité leur imposant l'observation des mêmes restrictions que celles contenues au présent Article I.26.

Les Parties s'engagent en outre à ne divulguer aucune information qui leur aurait été communiquée ou dont ils auraient connaissance dans le cadre de la mise en œuvre du Bail.

L'obligation de confidentialité stipulée aux paragraphes précédents n'est toutefois pas applicable :

- aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des tiers pour les besoins de l'exécution du Bail (en ce compris tout occupant) ainsi que le cas échéant de la mise en vente, directe ou indirecte, de l'Immeuble ou des Locaux Loués ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires auxquelles sont soumises les Parties ;
- à l'égard des préposés, experts, avocats, notaires, , conseillers financiers ou de tout candidat à l'acquisition (directe ou indirecte) de l'Immeuble ou des Locaux Loués ou cessionnaire du droit au bail pressenti dans le cadre de leurs missions, à condition que ceux-ci soient astreints à une obligation, un engagement ou un devoir général de confidentialité ; et
- aux communications d'informations faites (i) en exécution de décisions d'autorités administratives ou judiciaires et/ou (ii) aux juridictions compétentes pour les besoins de l'interprétation ou de l'exécution du Bail.

Les Parties s'engagent à agir de manière conjointe avant de rendre publique toute information quant à la signature du Bail. En cas de désaccord entre les Parties, le Bailleur pourra, à sa discrétion, procéder à l'annonce de la conclusion du Bail sans faire mention de l'identité du Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

ARTICLE I.27 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

Pour les litiges relatifs aux présentes, les Parties donnent compétence aux juridictions du lieu de situation de l'Immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE I.28 ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ***Anticorruption***

Les Parties déclarent et garantissent qu'elles disposent et gèrent un programme de lutte contre la corruption et le trafic d'influence conforme à la loi française.

À ce titre et à minima, elles mettent en œuvre les moyens utiles et nécessaires pour lutter contre la corruption et le trafic d'influence. Notamment, elles s'engagent à cartographier leurs risques de corruption, à ne pas participer à des actes de corruption active ou passive qu'elle qu'en soit la forme, elles s'engagent à former leur personnel en conséquence et à appliquer les mesures de contrôles adéquats. Elles prennent toute diligence pour examiner et traiter toutes alertes professionnelles qui leur seraient adressées et prendre toutes sanctions appropriées le cas échéant.

Si à l'occasion de l'exécution du présent bail des faits de corruption ou de trafic d'influence étaient avérés au sein de l'une des parties, l'autre partie disposerait alors du droit d'exercer les modalités de résiliation du bail, et ce de plein droit, ainsi que d'exercer tout recours utiles.

Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Les Parties déclarent et garantissent que ni leur activité ni la conclusion du présent Bail ne concourent au blanchiment des capitaux ou le financement du terrorisme tel que ces actes sont définis et prohibés par la loi française applicable en ces domaines.

Si à l'occasion de l'exécution du présent bail des faits de ces natures étaient révélés, le Bailleur pourra résilier le bail de plein droit nonobstant toutes demandes de dommages et intérêts.

Embargo – Sanctions Européennes

Les Parties déclarent et garantissent qu'à leur connaissance elles-mêmes, leur dirigeants et administrateurs ne font pas parties des listes de personnes morales ou physiques placées dans les listes de sanctions Européennes à la date de conclusion du Bail.

Si durant le bail l'une des Parties, leurs dirigeants ou administrateurs devaient entrer dans les listes de sanctions européennes, la Partie concernée s'engage à en informer l'autre Partie sans délai. Les Parties s'engagent alors à se rencontrer pour examiner la poursuite du bail conclu en conformité avec les exigences européennes précitées.

ARTICLE I.29 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires engagés par le Bailleur et le Preneur pour la négociation et rédaction des présentes seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du présent contrat de Bail, ou toutes dépenses liées à la rédaction et la négociation d'avenants au présent Bail, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Le Preneur restera seul responsable de l'éventuel enregistrement du Bail ainsi que des formalités y afférentes. Il supportera seul la charge de tous frais et droits en découlant.

ARTICLE I.30 ANNEXES

Les documents dont la liste est donnée ci-dessous ont été joints ou communiqués au Preneur ainsi qu'il le reconnaît expressément.

Ils forment un tout indivisible avec les clauses et conditions du présent Bail.

Annexe 1	: Relevé géomètre
Annexe 2	: RIB du Preneur
Annexe 3	: RIB du Bailleur
Annexe 4	: Modèle de GAPD
Annexe 5	: Récapitulatif des travaux n-3 et n+3
Annexe 6	: Etat des Risques et Pollutions
Annexe 7	: DTA
Annexe 8	: DPE
Annexe 9	: Annexe environnementale
Annexe 10	: Mandat de télérelève
Annexe 11	: Garantie Maison-Mère Ubaldi

CHAPITRE II – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le Preneur a, par lettre en date du 3 juin 2022, marqué son intérêt pour la prise à bail de surfaces situées dans l'Immeuble.

Le Preneur, après avoir réalisé plusieurs visites dudit Immeuble, a confirmé au Bailleur que ce dernier était conforme à ses besoins et a formulé une offre au Bailleur.

Les Parties déclarent avoir eu plusieurs échanges, notamment via la remise d'une offre locative dont les termes, repris dans le Bail, ont été discutés entre eux et acceptés, de sorte que le présent Bail est un contrat librement négocié, ladite négociation ayant été menée de bonne foi entre les Parties.

Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées par le Bailleur à la suite de ses demandes d'information, dont l'importance était déterminante pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil et reconnaît en conséquence conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance

ARTICLE II.1 DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS, OBJET DU BAIL

L'Immeuble est situé sis à Paris 8^{ème}, 30 Place de la Madeleine

Les locaux de l'Immeuble objet du Bail (les « **Locaux Loués** »), dont la Surface Utile Brute Locative (« **SUBL** ») est de 1086,6 m² environ, quotes-parts de parties communes incluses, se décomposent comme suit :

- 84,1 m² environ de locaux techniques situés au R-2
- 348,1 m² environ de locaux à usage de commerce et réserves au R-1
- 327 m² environ de locaux à usage de commerce et réserves au RDC
- 327,4 m² environ de locaux à usage de commerce et réserves au R+1

tels que les Locaux Loués sont décrits et représentés sur les jeux de plans et l'état récapitulatif des superficies utiles et annexes établis par le cabinet Laroche, Géomètre Expert le 05/01/2018 en **Annexe 1**.

Les surfaces dépendant des Locaux Loués sont soumises à la législation régissant les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 3, le Preneur déclarant être informé des règles de sécurité spécifiques y afférentes et s'engageant expressément à s'y conformer et à maintenir les surfaces concernées en parfaite conformité avec cette réglementation pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements. À cet effet, le Preneur s'engage à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et à se soumettre à se conformer à toutes prescriptions techniques et administratives nécessaires à l'exploitation et au maintien de son activité.

Le Preneur fera son affaire personnelle des capacités d'accueil des Locaux Loués, telles qu'elles résultent de la disposition des lieux, de la réglementation en vigueur et des dispositions constructives. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

ARTICLE II.2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux sont loués à l'usage exclusif de commerce de détail pour les activités suivantes limitatives énumérées, sauf pour les surfaces à usage d'archives, locaux techniques :

Négoce de tous articles concernant la communication, la haute-fidélité, le son, la vidéo, la radio, la télévision avec leurs accessoires respectifs, le multimédia, la micro-informatique professionnelle et grand public et plus généralement tout appareil électrique ainsi que tout article électronique grand public et professionnel ainsi que l'électroménager, les cuisines équipées, les meubles, la literie, tous articles accessoires et / ou complémentaires aux articles ci-dessus mentionnés ainsi que toutes prestations de services se rapportant directement ou indirectement auxdits articles et notamment, l'installation, le dépannage sur site et / ou en magasin et le service après-vente des articles ci-dessus mentionnés, ainsi que divers produits en lien avec les appareils vendus, et plus globalement le négoce de tous produits d'équipement de l'habitat ou du bureau ainsi que tous produits d'équipements de la personne susceptibles de contenir un ou plusieurs composants électriques ou électroniques.

Ces activités seront exploitées sous l'enseigne « UBALDI.com » que le Preneur s'oblige à maintenir pendant toute la durée de son exploitation.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans les Locaux Loués la totalité des activités énumérées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

ARTICLE II.3 DURÉE DU BAIL / DATE D'EFFET DU BAIL

II.3.1 Durée du Bail

Par dérogation à [l'Article I.4.1](#) des Conditions Générales, le Bail est consenti pour une durée de dix (10) années entières et consécutives dont six (6) ans fermes, commençant à courir à compter du 1^{er} septembre 2022 (la « **Date d'Effet** »).

II.3.2 Modalités et conditions de résiliation

Le Bail étant d'une durée ferme, incompressible et irrévocable de six (6) ans, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail.

Les Parties conviennent en conséquence que l'exercice par le Preneur de son droit de résiliation pourra être exercé à l'expiration de la deuxième et de la troisième période triennale puis pour l'expiration du Bail à charge pour le Preneur, s'il entend mettre fin audit Bail pour l'une de ces échéances d'en informer le Bailleur dans les conditions de forme et de délai prévus à [l'Article I.4.2](#) des Conditions Générales.

ARTICLE II.4 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR ET PARTICIPATION FINANCIÈRE DU BAILLEUR AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

II.4.1 Travaux d'Aménagement du Preneur

Le Preneur a informé le Bailleur de sa volonté de réaliser des travaux d'aménagement (les « **Travaux d'Aménagement** »)

A cet effet, le Preneur communiquera au Bailleur, au plus tard le 16 août 2022 un dossier relatif à son programme de Travaux d'Aménagement conforme aux stipulations de l'Article I.14.4 des Conditions Générales, lesdits Travaux d'Aménagements étant réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Preneur et sous sa seule responsabilité.

Le Preneur s'oblige à réaliser ses Travaux d'Aménagement dans un délai de six (6) mois de telle sorte que l'exploitation des Locaux Loués démarrera au plus tard le 1^{er} mars 2023.

II.4.2 Participation financière du Bailleur aux Travaux d'Aménagement du Preneur

À titre exceptionnel et commercial, le Bailleur accorde au Preneur une participation financière pour la réalisation de Travaux d'Aménagement du Preneur dans les Locaux Loués, à hauteur d'un montant forfaitaire et global maximum de TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT EUROS HT (351 667 € HT) (la « **Participation Financière** ») sous réserve de justificatifs de l'achèvement des travaux et des dépenses du Preneur et que les travaux financés soient immobilisables selon la norme IFRS (CAPEX) par le Bailleur.

Les travaux d'aménagement auxquels le Bailleur pourra contribuer financièrement sont les suivants :

- Agencement, cloisonnement, faux plafonds, finitions
- Câblage VDI (courant faible, informatique, contrôle d'accès, vidéo)
- Câblage électricité (courant fort)
- Chauffage, ventilation, climatisation (CVC)
- Moquette
- Revêtement, finitions parties communes
- Plomberie colonnes
- Menuiseries
- Maçonnerie
- Equipements techniques
- Ravalement et enduits
- Gros œuvre
- Branchements - VRD - assainissement
- Démolitions – curage
- Honoraires techniques se rattachant aux lots techniques précités.
- Rénovation des pièces d'eau

La Participation Financière constitue un montant forfaitaire, maximum, définitif et non révisable, elle ne pourra en aucun cas être augmentée en cas de défaut de conception et/ou d'erreur ou d'omission dans la conception des travaux du ou des marchés de travaux au(x) quel(s) elle sera affectée.

La Participation Financière du Bailleur aux Travaux d'Aménagement qui seraient réalisés par le Preneur est en outre soumise aux conditions suivantes :

- la validation préalable par le Bailleur des Travaux d'Aménagement dans les conditions de l'Article I.14.4 du Bail ;
- Le Preneur passera commande desdits travaux et assurera le règlement des acomptes et factures correspondants établis au nom du Preneur.

Son règlement ne pourra intervenir qu'après transmission au Bailleur des pièces visées à [l'Article I.14.4](#), savoir :

- les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) ;
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) ;
- l'avis favorable de la commission de sécurité ou toutes autorisations administratives s'ils sont requis ;
- le rapport définitif du bureau de contrôle sans réserve.

Le Bailleur procèdera au paiement de la Participation Financière auprès du Preneur sur présentation d'une facture maximum établie par le Preneur au nom du Bailleur, accompagnée des pièces justificatives des dépenses réellement engagées et acquittées par le Preneur auprès des entreprises intervenues pour réaliser lesdits travaux.

Le versement de la Participation Financière, s'effectuera par virement sur le compte du Preneur, dont les coordonnées auront été préalablement transmises au Bailleur, dans les quarante-cinq (45) jours de la réception de la / des facture(s) établie(s) par le Preneur.

Il est précisé que la Participation Financière devra impérativement être appelée par le Preneur au plus tard le 31 janvier 2023. Passée cette date, le Bailleur ne sera plus tenu de verser la Participation Financière au Preneur.

En tant que de besoin, il est rappelé que conformément aux stipulations de [l'Article I.23.2.1](#) des Conditions Générales du Bail, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur lors de son départ de l'Immeuble pour quelle que cause que ce soit, la suppression partielle ou totale de ses Travaux d'Aménagement et la remise des Locaux Loués en état initial, le tout aux frais du Preneur, quand bien même ces derniers auraient donné lieu au versement de la Participation Financière du Bailleur, ce dernier pouvant également décider de conserver tout ou partie des Travaux d'Aménagement, lesquels deviendront sa propriété sans indemnité pour le Preneur.

ARTICLE II.5 MONTANT DU LOYER

II.5.1 Loyer de Base Garanti annuel HT / HC

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer de Base Garanti annuel (LBG) principal hors taxes hors charges hors indexation de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000€ HT/HC).

II.5.2 Paliers de loyer

Par exception à ce qui précède, le Bailleur entend consentir au Preneur, des paliers de loyer répartis de la façon suivante :

- Année 1 – du 1er septembre 2022 au 31 août 2023, le Loyer de Base Garanti sera diminué d'un montant annuel de 80 000 € HT HC ;

- Année 2 – du 1er septembre 2023 au 31 août 2024, le Loyer de Base Garanti sera diminué d'un montant annuel de 40 000 € HT HC.

A compter de la troisième année du Bail, soit à compter du 1er septembre 2024, le Preneur sera redevable du Loyer de Base Garanti défini à l'article II.5 du présent Bail, soit HUIT CENT MILLE EUROS hors taxes hors charges (800 000€ HT HC).

II.5.3 Loyer Variable Additionnel

II.5.3.1 Fixation

Par dérogation à l'article I.5.3.1 des Conditions Générales, le Loyer Variable Additionnel (LVA) sera déclenché et calculé comme suit :

Si $4\% \times \text{CA HT} > \text{LBG indexé}$ alors $\text{LVA} = 4\% \times \text{CA HT} - \text{LBG indexé}$

II.5.3.2 Définition du chiffre d'affaires

Les Parties conviennent de modifier l'article I.5.3.2 des Conditions Générales comme suit :

« Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées dans le cadre de toutes activités professionnelles du Preneur ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués, y compris les ventes à l'exportation,
- le montant total des ventes ou services hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit – notamment par lettre, télégramme, téléphone, télécopie, par Internet, courrier électronique ou multimédia ou par toutes autres démarches ou moyens – données ou reçues dans les Locaux Loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ou de « click and collect », y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex : refacturation de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur). Les ventes Click & Collect effectuées sur internet et retirées en magasin feront partie du chiffre d'affaires dans le calcul du loyer variable si ces ventes sont effectivement payées au sein des Locaux Loués.
- le montant total des ventes à crédit à compter du moment où le crédit aura été accordé et ce quel que soit le sort de l'encaissement.

Les Parties précisent que, quelles que soient les caractéristiques de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, le chiffre d'affaires est bien le total des ventes réalisées et non les seules commissions reçues par lui.

Saisie des opérations

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur.

En outre il devra permettre un accès numérique ou informatique direct aux éléments de chiffre d'affaires, notamment sous la forme d'une transmission automatique des données de caisses.

Comptabilité analytique

Si le Preneur a plusieurs exploitations, il devra tenir une comptabilité analytique et sociale pour la succursale que constituera l'exploitation des Locaux Loués, permettant de retracer l'intégralité du chiffre d'affaires réalisé dans, sur ou à partir des Locaux Loués.

Appareils de distribution automatique

Le Preneur ne pourra par ailleurs, et sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les Locaux Loués des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédit.

De même, seront incluses dans le chiffre d'affaires, les commandes passées à partir des bornes Internet qui se trouveraient dans les Locaux Loués. A cet égard, le Preneur devra justifier au Bailleur, par tout moyen approprié, le chiffre d'affaires réalisé dans ces conditions.

Cession

En cas de cession, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du Loyer Variable Additionnel sera, dans les conditions exposées ci-dessus, celui qui sera réalisé par le cédant dans les Locaux à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours jusqu'à la date du transfert de propriété du fonds, ce chiffre d'affaires étant pris en compte de manière provisionnelle pour le cessionnaire. »

Les Parties conviennent de modifier l'article I.5.3.3 des Conditions Générales comme suit :

« I.5.3.3 Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur annuellement, dans les deux (2) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée. »

II.5.4 Franchise de Loyer

À titre exceptionnel et dans le cadre des mesures commerciales négociées par les Parties sur l'économie générale du Bail, le Bailleur consent au Preneur une franchise de Loyer d'un montant de TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS Euros (333 333 €) (montant non actualisable et non indexable) hors taxes, qui s'imputera sur les premières échéances de Loyer dues au titre des premières années suivant la Date d'Effet du Bail (la « Franchise ») soit à la fin du 3^{ème} trimestre 2022, sur le 4^{ème} trimestre 2022 et au début du 1^{er} trimestre 2023.

Il est précisé que la Franchise visée ci-dessus ne porte que sur le Loyer en principal.

En conséquence, les charges, les honoraires, impôts et taxes, à la charge du Preneur en application du Bail resteront dus par lui dans leur intégralité pendant toute la durée d'application de la Franchise.

La Franchise de Loyer n'aura aucune incidence sur la révision annuelle du Loyer par le jeu de la clause d'indexation selon les modalités prévues à cet effet par [l'Article 1.6](#) des Conditions Générales et son exigibilité, ni sur l'exigibilité et le calcul des charges, impôts, taxes, redevances, prestations et autres créances pouvant être assis sur ledit Loyer.

ARTICLE II.6 ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER DE BASE GARANTI

II.6.1 Actualisation du Loyer

Par dérogation à l'article I.6.1 des Conditions Générales le Loyer de base ne sera pas actualisé.

II.6.2. Indexation du Loyer actualisé

Par dérogation aux stipulations de l'Article I.6.2 des Conditions Générales, l'indexation interviendra chaque année et pour la première fois à la troisième date d'anniversaire du Bail.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé, pour la première indexation, en prenant comme indice de référence le dernier indice publié à la date du troisième anniversaire de la Date d'Effet du Bail, pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

ARTICLE II.7 PROVISIONS POUR CHARGES

À la date de signature du Bail, le montant annuel de la provision sur charges est fixé à la somme de 27 056 euros HT, soit 6 764 euros HT par trimestre, TVA en sus selon budget annexé aux présentes.

ARTICLE II.8 DÉPÔT DE GARANTIE

À titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du Bail mises à sa charge conformément à [l'Article I.7](#) des Conditions Générales du Bail, le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes la somme de 200 000 euros représentant le quart du Loyer de Base Garanti annuel hors taxes hors charges à titre de Dépôt de Garantie.

ARTICLE II.9 GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Par dérogation à l'Article I.8 des Conditions Générales, le Preneur remet au Bailleur à la signature du Bail un chèque bancaire d'un montant de quatre cent mille euros (400 000 euros) correspondant au montant de la Garantie Bancaire (ci-après le « Chèque Bancaire »). Il est précisé que le Bailleur ne procédera pas à l'encaissement dudit Chèque Bancaire.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur au plus tard le 15 septembre 2022, une Garantie Bancaire conforme au modèle joint en annexe pour un montant de quatre cent mille euros (400 000 euros) et valable pour une durée correspondant à la durée du Bail à compter de sa Date d'Effet augmentée de six (6) mois.

A réception de la Garantie Bancaire, le Bailleur restituera au Preneur, le Chèque Bancaire, dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la réception de la Garantie Bancaire conforme aux dispositions du présent article.

A défaut de remise de l'original de la Garantie Bancaire conforme au modèle joint en annexe dans le délai susvisé, le Bailleur pourra à son choix, soit encaisser le Chèque Bancaire sans notification préalable du Preneur et sans délai, soit poursuivre l'exécution forcée de l'obligation de fourniture de cette garantie, sous astreinte d'un montant de 1.000 euros par jour de retard, soit prononcer de plein droit la résiliation du Bail, par application de la clause résolutoire visée à l'Article I.19.1.

ARTICLE II.10 GARANTIE MAISON MERE

En sus de la Garantie Bancaire et du Dépôt de Garantie, conformément aux Articles I.7 et I.8 des Conditions Générales, le Preneur remet au Bailleur à la signature du présent Bail, en garantie du paiement d'un montant permettant d'assurer le paiement de l'ensemble des sommes dues au titre du Bail, une garantie autonome à première demande soumise au droit français conforme au modèle figurant en Annexe 11, émanant de la Société-Mère du Preneur (la « Garantie UBALDI ») d'un montant tout compris équivalent à 400 000 euros, à compter de la Date d'Effet et d'une durée égale à la durée du Bail augmentée de six (6) mois.

La Garantie UBALDI prendra effet au jour de la substitution du Preneur dans les conditions prévues à l'article II.20.3 du présent Bail.

ARTICLE II.11 CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE**II.11.1 Sous-location**

- (a) Par dérogations aux stipulations de [l'Article I.8.5](#) des Conditions Générales, le Preneur est autorisé à sous-louer, partiellement les Locaux Loués dans les conditions suivantes à toute société du Groupe UBALDI au sens de l'article L 233-3-I-1° du Code de Commerce ou à des sociétés tierces sans avoir à recueillir l'autorisation préalable du Bailleur, celui-ci renonçant par ailleurs à concourir à l'acte de sous-location.

Étant précisé que le ou les sous-locations éventuellement consentie(s) par le Preneur au titre des présentes ne pourront cumulativement porter sur plus de 30% des surfaces louées.

- (b) Sans préjudice des stipulations qui précèdent, les sous-locations autorisées devront respecter les conditions suivantes :

- les conditions de l'autorisation de Bailleur à la sous-location devront être maintenues pendant toute la durée de ladite sous-location, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du Bail ;
- le Preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du Bailleur du paiement du Loyer, des charges, impôts, taxes, redevances et accessoires, de même que l'entière exécution des charges et conditions du Bail ;
- tout acte de sous-location devra reproduire intégralement les termes du présent Article , qui s'imposera au sous-locataire, lequel sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail ;
- l'acte de sous-location devra également stipuler que les Locaux Loués forment un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des Parties, et que le sous-locataire ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur ;
- les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au présent Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront ;
- la durée de sous-location ne pourra en aucun cas excéder celle du Bail ;
- à défaut de renouvellement du Bail, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (notamment congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié, le sous-locataire ne pouvant en aucune manière se prévaloir à l'égard du Bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du Bail découlant de l'article L.145-32 du Code de commerce. L'acte de sous-location devra stipuler que le sous-locataire s'interdit de réclamer au Bailleur une quelconque indemnité ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle dont il demeure garant à l'égard du Bailleur, de la libération des Locaux Loués occupés par le sous-locataire locataire et des occupants de son chef à la date à laquelle le présent Bail prend fin quelle qu'en soit la cause ;
- en cas de maintien d'un (ou de plusieurs) sous-locataire(s) dans les Locaux Loués nonobstant la résiliation du Bail principal pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'occupation égale à 150% du dernier Loyer exigible au titre du Bail aussi longtemps que ce (ou ces) sous-locataire(s) occupera(ont) les Locaux Loués, sans préjudice de tous dommages intérêts dont le Bailleur se réserve le droit de réclamer, et sans que la présente stipulation puisse être interprétée comme une faculté de maintien dans les Locaux Loués, le Bailleur restant libre de demander l'expulsion de tous occupants ;
- en ce qui concerne la mutation de jouissance des Locaux Loués, objets de la sous-location précitée, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce titre ;

- il est également précisé que dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les Locaux Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur ;
- le sous-locataire devra personnellement occuper les Locaux Loués ;
- le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du Code civil vis-à-vis du Bailleur ;
- le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations ;
 - le sous-locataire et ses assureurs devront renoncer à tous recours contre le Bailleur, le Preneur et leurs assureurs dans les conditions prévues par [l'Article I.16](#) des Conditions Générales en contrepartie de la renonciation réciproque à recours du Bailleur, du Preneur et de leurs assureurs contre le sous-locataire et ses assureurs.

À défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

II.11.1.2 Cession

- (a) Dans le cas où le Preneur se proposerait de céder le présent Bail en même temps que son fonds de commerce exercé dans les Locaux Loués à un successeur dans son activité, il est expressément convenu entre les Parties que le projet de cession du fonds de commerce (comprenant le prix et les conditions de la cession projetée), sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À compter de la réception de cette lettre, le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) Jours Calendaires pour faire connaître son intention de se substituer au cessionnaire pressenti, aux mêmes charges et conditions que celles de la cession projetée. À défaut de réponse dans ledit délai, il sera censé avoir renoncé à la faculté qui lui est ci-dessus reconnue.

Si le Bailleur répond dans le délai imparti, l'acte devra alors intervenir dans les deux (2) mois de l'exercice du droit de préemption par le Bailleur, faute de quoi cette préemption serait réputée non avenue.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user de la faculté qu'il lui est ainsi reconnue, le prix serait payé selon les modalités de paiement déterminées pour la cession du fonds de commerce initialement prévue.

Enfin, pour l'application des stipulations ci-dessus, le Bailleur aura la faculté de se substituer la société Gecina ou toute société contrôlée par la société Gecina (au sens de l'article L 233-I du code de commerce) ; en pareil cas, il devra informer le Preneur de cette substitution, en même temps qu'il lui notifiera son intention d'user du droit de préemption ci-dessus organisé.

II.11.1.3 Mise à disposition

Le Preneur a informé le Bailleur de sa volonté de mettre à disposition des espaces spécifiques pour les fabricants des produits vendus au sein des Locaux Loués. Il est entendu entre les Parties que ces mises à dispositions ne s'apparentent pas à des sous-locations et le Preneur déclare qu'il réalisera exclusivement seul le chiffre d'affaires généré dans ces espaces.

II.12 SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU RADON

Conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, il résulte que les Locaux Loués sont situés dans une commune à potentiel radon de catégorie 1.

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.]

II.13 PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur du Loyer et de toutes sommes que le Preneur pourra devoir au Bailleur aux termes du Bail, le Preneur s'engage irrévocablement, pour toute la durée du Bail, à donner l'ordre à GECINA de prélever sur son compte bancaire n°00020025502 lors de leur échéance, les sommes dues au Bailleur et d'en virer le montant au compte de ce dernier ouvert à la Société Générale.

À cet effet, le Preneur prendra toute disposition pour que son compte soit suffisamment approvisionné aux dates d'échéance.

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

Dans le cas de non-respect dudit engagement, le montant des Loyer et des charges dus par le Preneur sera majoré de 5 % à titre de dommages-intérêts et ce, jusqu'à la remise en place du mécanisme de prélèvement automatique ci-dessus défini.

II.14 ANTENNE, PLAQUES ET ENSEIGNES INTERIEURES ET EXTERIEURES

Par dérogation à [l'Article I.13.5](#) des Conditions Générales, le Bailleur autorise le Preneur à apposer des enseignes en façade sous réserves d'obtenir, à ses frais exclusifs, les autorisations nécessaires, relatives à la publicité, les antennes, les enseignes et pré-enseignes que ces autorisations relèvent des autorités administratives, du droit des tiers (en ce compris l'architecte de l'Immeuble) ou autres et supporter l'ensemble des désagréments, risques et périls causés par lesdites installations.

Tout dossier d'obtention d'une autorisation relative à la publicité, les antennes, les enseignes et pré enseignes devra être soumis préalablement au Bailleur qui disposera de 15 Jours Ouvrés pour faire parvenir ses observations.

En tant que de besoin, il est précisé que les éventuelles observations du Bailleur sur le dossier d'autorisation d'enseigne, pré enseigne, publicité n'engageront à aucun moment sa responsabilité sur l'obtention ou non de l'autorisation considérée.

Le Preneur devra procéder par ailleurs au paiement de toutes les taxes y afférents dont il serait redevable.

Il assumera toute responsabilité en cas d'accident, de désagrément ou de dommage provoqués par ce(s) enseigne(s), antenne(s), signalétique(s)... et garantira le Bailleur de tout recours et/ou litige qui résulterait de l'installation ou de la présence de ces dispositifs quels qu'ils soient de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur ne pourra transférer le bénéfice de l'autorisation d'installation d'un tel dispositif qui lui serait donnée, notamment à tout cessionnaire ou à tout sous-locataire, cette autorisation étant consentie au Preneur intuitu personae.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais ladite installation au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou les éléments dans ou sur lesquels cette installation aura été apposée.

II.15 AUTRES DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

II.15.1 Travaux pouvant être menés dans les Locaux Loués par le Bailleur pendant le cours du Bail

Les Parties conviennent de remplacer comme suit le point a) de l'article I.14.2 des Conditions Générales :

« Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours et ce sous réserve d'un préavis de 72 heures sauf urgence manifeste.

La dérogation ainsi consentie aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil ne trouvera pas à s'appliquer si les Locaux Loués devenaient inexploitables et/ou en cas d'impossibilité d'y recevoir du public et/ou en cas d'atteinte à l'accès et à la visibilité des Locaux Loués.

Le Bailleur devra toutefois notifier au préalable au Preneur le calendrier des travaux projetés, garantir l'accessibilité et la visibilité des Locaux Loués à tout moment pendant lesdits travaux.

En outre, le Preneur souffrira pendant toute la durée du Bail :

- toute modification des parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, que le Bailleur se réserve d'effectuer, sans recours contre ce dernier, ni indemnité ou diminution de Loyer et ce par dérogation à l'article 1723 du Code Civil ;*

- par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, la réalisation de toutes modifications que le Bailleur se réserve la faculté d'apporter comme bon lui semblera tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble, notamment par de nouvelles constructions, par des démolitions de bâtiments, par l'édification de construction dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le Bailleur s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des Locaux Loués sous réserves de ce qui suit aux paragraphes (c) et (d) du présent Article.

La dérogation ainsi consentie aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil ne trouvera pas à s'appliquer si les Locaux Loués devenaient inexploitables et/ou en cas d'impossibilité d'y recevoir du public et/ou en cas d'atteinte à l'accès et à la visibilité des Locaux Loués.

Le Bailleur devra toutefois notifier au préalable au Preneur le calendrier des travaux projetés, garantir l'accessibilité et la visibilité des Locaux Loués à tout moment pendant lesdits travaux. »

II.15.2 Définition des catégories de charges imputables au Preneur

Les Parties conviennent de remplacer comme suit le 18^{ème} tiret de l'Article I.10.2 (b) des Conditions Générales :

- « les travaux (en ce compris les honoraires y afférents) qui, bien que relevant de l'article 606 du Code Civil, sont rendus nécessaires (i) par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) par l'activité spécifique de celui-ci, (iii) par les travaux d'aménagement ou installations spécifiques réalisés pour le compte du Preneur par le Bailleur ou par le Preneur. »

II.15.3 Soldes – promotions – ventes

Les Parties conviennent de remplacer comme suit l'Article I.13.8 des Conditions Générales :

« I.15.8 Soldes – promotions – ventes

Il est interdit de pratiquer dans les locaux loués aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes ainsi que des opérations de promotions dans les limites de la réglementation et/ou dans les périodes légales d'usage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre est interdite dans ces mêmes Locaux Loués, sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant. »

II.15.4 Substitution légale de Preneur

Les Parties conviennent de remplacer comme suit l'Article I.15.5 des Conditions Générales :

« En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que le transfert du Bail par l'effet d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation ou d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions devra faire l'objet d'une signification, au plus tard dans le mois suivant la réalisation définitive de l'opération, au Bailleur par le Preneur ou la société bénéficiaire de l'opération comprenant notamment l'ensemble des informations sur le bénéficiaire et sa situation financière et une copie de l'acte opérant la transmission (traité de fusion, traité d'apport etc.).

Le Bailleur autorise par ailleurs le Preneur à se substituer une société appartenant au groupe de sociétés du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce pour autant que le Preneur reste actionnaire majoritaire direct ou indirect de ladite société.

Si la substitution intervient au bénéfice d'une société qui ne fait pas partie du groupe de sociétés du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce, le cessionnaire devra remettre au Bailleur, en sus des garanties d'ores et déjà transmises aux termes du Bail, un cautionnement solidaire délivré par la société le contrôlant. »

II.15.5 Prise en charge de la vétusté par le Bailleur sur certains équipements spécifiques

Par dérogation aux Conditions Générales, il est convenu entre les Parties que le Bailleur prendra à sa charge la vétusté s'agissant des équipements communs à l'Immeuble suivants :

- Les ascenseurs ;
- Le TGBT.

II.16 SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties sont convenues de signer le Bail via un processus de signature électronique sécurisée, ce que les Parties acceptent expressément. Le Preneur se verra remettre un original du présent acte en format PDF via sa boîte email.

Chacune des Parties aura la faculté de solliciter la délivrance du dossier de preuve constitué à l'occasion de cette signature.

LE PRENEUR

Fait le 22/07/2022

Walter Ubaldi

Signé par Walter Ubaldi



LE BAILLEUR

Fait le 22/07/2022

Frédéric Auguste

Signé par Frédéric Auguste



Bail commercial / 30 Place de la Madeleine/ Ubaldi