
BAIL COMMERCIAL

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - OBJET	5
ARTICLE 2 - DESIGNATION.....	5
ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL.....	6
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX	6
ARTICLE 5 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LOCAUX.....	7
ARTICLE 6 - LOYER	7
ARTICLE 7 - GARANTIES.....	10
ARTICLE 8 – CONDITIONS LOCATIVES.....	11
ARTICLE 9 – EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – IMPREVISION ..	20
ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES - CHARGES	20
ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION – CESSION	24
11.1. SOUS-LOCATION - DOMICILIATION.....	24
ARTICLE 12 - ASSURANCES.....	27
ARTICLE 13 - RESPONSABILITE – RENONCIATION A RECOURS	29
ARTICLE 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX	30
ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX	30
ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	31
ARTICLE 17 – VENTE DES LOCAUX – CESSION DE LA QUALITE DE BAILLEUR.....	32
ARTICLE 18 – ENVIRONNEMENT	32
ARTICLE 19 – PREVENTION – HYGIENE – SECURITE.....	33
ARTICLE 20 – TOLERANCE - INDIVISIBILITE.....	33
ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION – COMPETENCE – DROIT APPLICABLE	33
PIECES ANNEXEES AU BAIL	35

Déclaration préalable

Chaque Partie, et le cas échéant son représentant, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend aux présentes et garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- Que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que siège social et désignation, sont exactes ;
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la prévention des difficultés des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- Qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- Que son représentant a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte ;
- Que la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de du présent contrat.

CE BAIL COMMERCIAL EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société SCI MARSEILLE GRAND V, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège est situé 11 Allée Franklin Roosevelt – Toulouse (31000), identifiée sous le numéro unique 813 734 886 RCS Toulouse,

Représentée par la société MIDI 2i, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 €, dont le siège social est situé 11 allées du Président Roosevelt 31000 TOULOUSE, immatriculée sous le numéro 487 674 731 RCS TOULOUSE, en qualité de Gérante

Elle-même représentée par Mme Déborah HUILLIER, en qualité de Directrice Générale Pôle Immobilier,

Ci-après le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

LISY ESTHETIQUE, Entreprise individuelle , dont le siège est situé Résidence Grand Soleil Bat D, 44 AV Vincent Van Gogh, 13012 MARSEILLE, immatriculée sous le numéro 811 740 208 RCS de Marseille,

Représentée par Madame Lisy ZAROUDNY en qualité de gérante,

Ci-après le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les « Parties » et séparément une « Partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Le Bailleur est propriétaire de cellules commerciales sis 117 Traverse de la Montre à Marseille (13011) (ci-après l'« **Immeuble** ») « dépendant lui-même d' un ensemble plus vaste dénommé le Centre Commercial Grand V (ci-après l' « **Ensemble Immobilier** »).

L'Ensemble Immobilier, à usage de commerces, comprend environ 40 boutiques de petites et moyennes surfaces réparties sur deux niveaux, ainsi qu'un parking extérieur de 600 places, sur une surface totale de 20 000 m²GLA.

Le Centre a ouvert ses portes en 1993.

2. Le Preneur, après avoir procédé à une visite préalable et attentive de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des locaux ci-après désignés, appartenant au Bailleur et situés dans l'Immeuble.

Les Parties se sont rencontrées et ont négocié ensemble et de bonne foi, un accord global et cohérent, satisfaisant chacune d'entre elles.

Elles ont ainsi établi le présent bail (le « **Bail** ») qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

1.1. Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux désignés à l'article 2 ci-dessous, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-12, L.145-14 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 et D.145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, aux conditions ci-après convenues.

A toutes fins utiles, les parties entendent expressément se soumettre volontairement à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux.

1.2. Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties.

En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre (i) avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et (ii) se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1. Les locaux objets du Bail (les « **Locaux** ») comprend une surface GLA d'environ 57 m², située au 1^{er} étage de l'Ensemble Immobilier ;

Tels que ces Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Les parties communes de l'Immeuble étant nécessaires à l'exploitation des Locaux et à l'activité du Preneur dans les Locaux, les Parties sont convenues que les surfaces précitées incluent une quote-part des parties communes de l'Immeuble et qu'elles constituent, ensemble avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Cette quote-part devra être prise en compte pour la fixation du loyer lors des éventuels renouvellements du Bail.

Le plan demeurera ci-après annexé (**Annexe 1 : Plan**).

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les estimant conformes à l'usage auquel il les destine.

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

Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur a l'obligation d'affecter à la vente la surface de vente précisée ci-dessus ; le reste de la surface louée sera à usage accessoire de réserves, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux et/ou bureaux. Le Preneur ne pourra pas modifier cette répartition, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article

L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans les Locaux une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

Le Preneur déclare être informé que les Locaux sont classés Etablissement Recevant du Public 1ère Catégorie.

Etant précisé que la responsabilité du Bailleur au titre de la réglementation Etablissement Recevant du Public ne pourra concerner que les aménagements extérieurs au local. Ainsi le Preneur devra s'assurer du respect de cette réglementation quant à ses propres aménagements intérieurs, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être engagée.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL

L'engagement du Preneur au titre du présent Bail est ferme et définitif et ne saurait être remis en cause pour quelque cause que ce soit.

Le présent Bail est conclu pour une durée de **dix années** qui commencera à courir le 1er septembre 2021 (la « **Date de Prise d'Effet** ») pour se terminer le 31 août 2031.

Le Bail cessera par la délivrance d'un congé signifié avec un préavis de six (6) mois, le Preneur disposant de la faculté de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale du Bail.

Par ailleurs, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur déclare dès à présent qu'il entend donner congé par acte extrajudiciaire uniquement et qu'il renonce, par conséquent, à délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, tout congé notifié par ce moyen étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

Dans la commune intention des Parties, les Locaux sont loués à usage exclusif de commerce pour l'activité de « Épilations, soins du visage, soins du corps, Épilation longue durée, blanchiment dentaire, Dermopigmentation, maquillage semi-permanent, et les futures techniques esthétiques à venir. Vente de produit d'esthétique, vente de bijoux et accessoires de beauté, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra ni modifier, même partiellement ou momentanément cette destination, ni y adjoindre une autre activité, à l'exception des activités connexes ou complémentaires, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au présent Bail, à peine de résiliation dudit Bail si bon semble au Bailleur.

D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux.

Le Bailleur se réserve le droit de louer à son gré les autres locaux de l'Immeuble quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris au même usage.

ARTICLE 5 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LOCAUX

5.1. Prise de possession des Locaux

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les Locaux dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la Date de Prise d'Effet et ne pourra refuser la mise à disposition des Locaux pour quelque raison que ce soit ni exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la mise à disposition des Locaux Loués en cet état.

5.2. Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire, lequel vaudra état des lieux d'entrée, sera établi à frais partagés par moitié entre les Parties, au plus tard le jour de Date de Prise d'Effet du Bail. Cet état des lieux sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail.

Les Parties conviennent expressément que cet état des lieux sera établi par huissier de justice, à frais partagés.

Toutefois, à défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la Date de Prise d'Effet du Bail, pour quelque raison que ce soit, ladite Date de Prise d'Effet, fixée en article 3, ne sera pas pour autant reportée.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des Locaux ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté ceux-ci en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature et libres de toute occupation.

ARTICLE 6 - LOYER

6.1. Montant du loyer

6.1.1. Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **14 250€ (Quatorze Mille Deux Cent Cinquante Euros)**.

Ce loyer est calculé sur les bases unitaires suivantes : 250 € (Deux Cent Cinquante Euros) par m² HT/HC/an pour les locaux commerciaux

6.1.2 - Abattements de loyer

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte de consentir au Preneur les abattements de loyers suivants :

- Pour la première année du Bail (du 1^{er} septembre 2021 au 31 Aout 2022), un abattement d'un montant HT de Mille Sept Cent Dix Euros (1 710 € HT/HC) sera appliqué sur le montant HT du loyer annuel.
- Pour la deuxième année du Bail (du 1^{er} septembre 2022 au 31 Aout 2023), un abattement d'un montant HT de Mille Sept Cent Dix Euros (1 710 € HT/HC) sera appliqué sur le montant HT du loyer annuel indexé conformément aux conditions prévues à l'article 6.2 ci-dessous.
- Pour la troisième année du Bail (du 1^{er} septembre 2023 au 31 Aout 2024), un abattement d'un montant HT de Mille Sept Cent Dix (1 710 € HT/HC) sera appliqué sur le montant HT du loyer annuel indexé conformément aux conditions prévues à l'article 6.2 ci-dessous.
- A compter de la quatrième année (à compter du 1^{er} septembre 2024), aucun abattement ne sera appliqué de sorte que le loyer annuel hors taxe hors charge sera celui défini à l'article 6.1.1 indexé conformément aux conditions prévues à l'article 6.2 ci-dessous.

La référence à une « année » correspond à une durée 12 mois.

Les abattements prévus ci-dessus seront appliqués sur le montant total du loyer annuel de l'année considérée, ledit loyer annuel demeurant exigible par quarts égaux, à terme à échoir, en début de chaque trimestre civil, conformément aux conditions prévues au Bail. Les abattements susvisés ne constituent pas un obstacle à l'application de la clause d'indexation annuelle à laquelle les Parties n'entendent pas déroger.

6.2. Indexation du loyer

6.2.1. Le loyer stipulé ci-dessus à l'article 6.1. sera indexé chaque année à la date d'anniversaire de la Date de la Prise d'Effet du Bail et pour la première fois à la première date d'anniversaire de la Date de Prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) (série FRANCE entière, base 100, 1er trimestre 2008) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

6.2.2. Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

6.2.3. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

6.2.4. Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal dès la parution de l'indice en question.

6.2.5. Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la présente convention (précision étant ici faite que seul le Bailleur pourra se prévaloir des sanctions attachées au caractère essentiel et déterminant de la présente clause).

6.3. Fiscalité du loyer

Le Preneur accepte que le loyer, les charges et tous les accessoires du Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers, charges, accessoires et taxes, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce que le Preneur accepte expressément.

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

6.4. Modalités de paiement du loyer

6.4.1. Le loyer sera exigible à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Il sera payable par trimestre et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

6.4.2. Les loyers, charges et accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les références sont communiquées séparément au Preneur.

Les virements devront être effectués valeur premier jour ouvrable du terme exigible.

Le premier loyer sera afférent à la période comprise entre la Date de Prise d'Effet et le premier jour du trimestre civil suivant ; chaque jour correspondant à 1/365^{ème} du loyer annuel.

6.5. Imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

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

6.6. Intérêts et pénalités de retard

A défaut de paiement du loyer, des charges ou accessoires et de toute somme due en vertu du présent Bail ou de ses suites, à l'échéance prévue au titre du présent Bail, les sommes dues seront automatiquement majorées d'une pénalité forfaitaire de dix pour cent (10%), sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du présent Bail, en ce compris la pénalité forfaitaire visée ci-dessus qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt à compter de cette date, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme, au taux d'intérêt légal majoré de 400 points de base l'an.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts selon l'article 1343-2 du Code civil.

6.7. Loyer de renouvellement

A titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est stipulé que, en cas de renouvellement, le Loyer du Bail renouvelé sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

(i) valeur locative de marché calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux, c'est à dire des immeubles de même nature que l'Immeuble, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables ;

(ii) loyer en vigueur à la date du renouvellement, résultant de l'indexation du loyer dans les conditions prévues à l'Article 6.2. ci-dessous ;

Le Preneur renonçant irrévocablement à se prévaloir de la règle du plafonnement prévue par l'article L.145-34 du Code de commerce ainsi en tant que de besoin, de la règle prévue à l'article L.145-34, alinéa 4, du code de commerce prévoyant qu'en cas d'augmentation du loyer du fait de sa fixation à la valeur locative pour cause dite de « déplaçonnement » cette augmentation sera limitée à 10 % par an.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Loyers Commerciaux du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble pour fixer la valeur locative des Locaux.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

ARTICLE 7 - GARANTIES

7.1. Dépôt de garantie

Le Preneur est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, payable à la Date de Prise d'Effet du Bail (soit la somme de 4 275 €).

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le parfait paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux, et notamment le coût des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires et indemnités d'occupation jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, que ce soit au titre des loyers, charges, réparations locatives, ou autres.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres dettes résultant du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt, au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois mois de loyer toutes taxes comprises, sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer toutes taxes comprises.

En cas de cession du droit au bail par le Preneur conformément à l'article 11.2, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur, le Preneur faisant son affaire personnelle du remboursement de celui-ci par son cessionnaire.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation à due concurrence des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du Code de Commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts au profit du Bailleur, que les Parties conviennent d'ores et déjà de fixer forfaitairement et définitivement à trois mois du loyer toutes taxes comprises et charges en vigueur au jour de la résiliation.

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

ARTICLE 8 – CONDITIONS LOCATIVES

Le présent Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement.

8.1. Utilisation des Locaux par le Preneur

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux conformément (i) aux articles 1728 et 1729 du code civil, honorablement et paisiblement, (ii) à l'usage défini à l'article 4 ci-dessus à l'exclusion de toute autre activité, et notamment à l'exclusion de toutes opérations de production industrielle, artisanale ou de tout usage aux fins d'habitation.

Le Preneur devra exploiter les Locaux de façon raisonnable et prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier ; il assurera toute responsabilité à ce sujet.

8.1.1. Respect du voisinage

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

Le Preneur est notamment tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones GSM, WAP, GPRS ou UMTS, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques sans fil Bluetooth ou Wi-Fi, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de de l'Ensemble Immobilier.
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Ensemble Immobilier ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

8.1.2. Fluides – Abonnements Réseaux

Le Preneur a l'obligation :

De souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.

De faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.

De régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

8.1.3. Emplacements de stationnement

Le Preneur a l'obligation :

De n'utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules légers et deux-roues de sa clientèle, ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage.

De n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile.

De respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation.

De collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore au terme du Bail.

8.1.4. Respect des règlements régissant l'Ensemble Immobilier applicables aux Locaux

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux, s'il existe ou venait à exister.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Ensemble Immobilier serait assujéti.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toute modification dans l'intérêt général des occupants et des locataires de l'Ensemble Immobilier. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur ainsi que celui-ci le reconnaît.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Ensemble Immobilier, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux.

Le Bailleur informe le Preneur que lesdits règlements applicables aux Locaux seront librement consultables par le Preneur sur simple demande.

8.1.5. Enseigne

Les Locaux seront exploités sous l'enseigne LISY ESTHETIQUE.

Le Preneur s'engage à maintenir cette enseigne pendant toute la durée du Bail et à ne pas en changer sans l'accord préalable et exprès du Bailleur, la clause de destination demeurant inchangée. Toutefois, le Bailleur ne pourra refuser le changement d'enseigne dès lors que l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes à l'enseigne initiale, toute enseigne de solderie ou de discount étant notamment exclue.

8.1.6. Divers

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux à aucune vente publique de meubles ou autres objets.

Le Preneur ne pourra rien déposer ou laisser séjourner dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier qui devront toujours rester libres d'accès.

Le Preneur fera généralement son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et à respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

8.2. Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent et total d'exploitation effective et normale, pendant les douze mois de l'année, sans fermeture annuelle sauf à raison de deux jours maximums par an pour cause d'inventaire, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires ; en conséquence, il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

A défaut, une astreinte de 150 euros HT par jour d'inoccupation sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 16.

Les Locaux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériel, mobilier et marchandise en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail.

Le Preneur s'interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur pouvant en revanche effectuer des soldes dans les limites légales d'usage.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du Bail, et de ses renouvellements éventuels, de susciter ou d'exploiter directement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 10 Km à partir des Locaux, sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature des présentes et rappelées ci-dessous.

8.3. Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux

8.3.1. Autorisations

L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux à l'usage indiqué en article 4 n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives ou licences actuelles ou à venir nécessaires à quelque titre que ce soit ou de toutes autres autorisations, ni aucune diligence à cet égard.

[Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de toutes les déclarations et de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité et devra en justifier au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

8.3.2. Respect de la réglementation

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux et à leurs équipements, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité et notamment la réglementation applicable aux établissements recevant du public, les règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur ou un monte-charge à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir, et notamment le décret n° 2004-964 du 4 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

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

8.3.3. Mise en conformité des Locaux et de leurs équipements – Prévention, hygiène, sécurité

8.3.3.1. Mise en conformité des Locaux et de leurs équipements

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais et pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne les règles relatives à la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la sécurité, la réglementation du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public, les règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Sous la seule réserve de la prise en charge par le Bailleur des travaux liés à l'article 606 du code civil, tels qu'ils sont définis ci-dessous à l'article 8.4., le Preneur défèrera à ses frais exclusifs à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'hygiène et de Sécurité et procédera à ses frais exclusifs à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et aux travaux à réaliser pour mettre les Locaux en conformité aux règles applicables, actuelles ou futures.

8.3.3.2. Prévention, hygiène, sécurité

Le Preneur devra faire exécuter les opérations de maintenance obligatoires ainsi que les contrôles techniques obligatoires, chaque fois que la réglementation l'exige, sur ses équipements et installations.

Le Preneur fera ainsi contrôler annuellement (ou, le cas échéant, selon une périodicité plus courte conformément à toute réglementation applicable) le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires desdits équipements et installations et notamment : extincteurs, installation électrique, climatisation indépendante, etc.

Ce contrôle devra être effectué aux frais du Preneur, par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (CEP, VERITAS, etc.). Le Preneur devra justifier de la conclusion de ces contrats dans les deux (2) mois de la Date de Prise d'Effet du Bail, puis adresser tous les ans (ou, le cas échéant, selon une périodicité plus courte conformément à toute réglementation applicable) au Bailleur les rapports établis par l'organisme de contrôle.

Le Preneur devra apporter auxdits équipements et installations les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

A défaut d'exécution dans les délais susvisés, une astreinte de 150 euros HT_i par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 16.

8.4. Entretien et réparation des Locaux

Le Preneur jouira des Locaux paisiblement et raisonnablement, les tiendra en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de sécurité et de propreté et effectuera en outre à ses frais, toutes réparations ou remplacements qui seraient nécessaires sans aucune distinction, y compris (i) le ravalement et (ii) celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code civil, dès lors que ces réparations et remplacements ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il est ici précisé que de convention expresse entre les Parties, l'article 606 du code civil doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des Locaux et/ou de l'Immeuble [et/ou de

l'Ensemble Immobilier], à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus.

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

A ce titre, le Preneur s'engage notamment à :

- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les installations électriques, informatiques et sanitaires, ou autres équipements. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ou à ces objets.
- Procéder à la peinture des Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- Entretenir les revêtements de sols en bon état d'entretien et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de Bail en bon état.
- D'une manière générale, réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux, de remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de Bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les Locaux.

8.5. Travaux d'aménagement du Preneur

Les travaux d'aménagement locatifs et de décoration intérieure des Locaux seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions prévues ci-après et notamment dans le respect des délais nécessaires à l'obtention de l'autorisation du Bailleur et des autorisations administratives requises le cas échéant.

S'agissant des premiers travaux d'aménagement locatifs du Preneur, celui-ci s'engage à les achever au plus tard dans un délai d'un mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

A défaut de respecter le délai susvisé, le Preneur versera au Bailleur, en sus des loyers et charges courants, une indemnité par jour de retard égale à un jour du loyer hors taxe et hors charges.

En tant que de besoin, il est rappelé que les loyers et charges sont exigibles à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et le demeureront pendant la durée de réalisation des travaux.

Le Preneur prend l'engagement :

8.5.1. De ne faire dans les Locaux, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, ni aucune construction sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

En particulier, toute création de mezzanine par le Preneur est interdite, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, dans l'hypothèse où les Locaux seraient destinés à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L. 752-1 du Code de commerce : « En cas d'autorisation, la surface ainsi créée ne pourra pas être affectée à la vente et ne pourra pas recevoir du public ».

8.5.2. Si le Preneur souhaitait réaliser de tels travaux, il devrait adresser au Bailleur ou son mandataire, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail,
- un dossier de sécurité,

- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux.

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique des Locaux, de l'harmonie générale de l'Ensemble Immobilier et des droits de l'architecte,
- des règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers,
- des règles ou normes de construction,
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale,
- des stipulations du Bail et s'il en existe, du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Pour les travaux soumis à autorisation, le Bailleur aura la faculté de recourir à un maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à la charge du Preneur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toute taxe et participation liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

8.5.3. En cas d'autorisation, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement.

Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

Cependant, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le Bailleur, qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

8.5.4. Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 2.000 euros HT (deux mille) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 16.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de 500 € HT (cinq cents euros hors taxe) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

8.5.5. Le Preneur devra faire exécuter les travaux en se conformant aux règles de l'art et celles relatives à la protection de l'environnement, en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties à usage commun.

Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à la charge du Preneur, précision étant faite que le maître d'œuvre du Bailleur n'a pas vocation à assurer la maîtrise d'œuvre d'exécution desdits travaux, son rôle étant uniquement de s'assurer de la conformité de l'exécution au projet approuvé par le Bailleur, du respect des contraintes, et que les travaux ne causent pas de dommages aux Locaux et qu'ils ne font pas courir de risques aux occupants de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés (sous format Autocad) et le DOE, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle et le DIUO.

Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

8.5.6. Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
- le cas échéant, une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

8.5.7. Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

8.5.8. Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les locaux qu'en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des Locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur. Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

8.6. Stores, plaques, signalétique et antennes

Le Preneur ne pourra poser aucune plaque, enseigne, store, logos, autocollants, signalisation lumineuse ou, plus généralement, réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, sans l'obtention préalable et écrite de l'accord du Bailleur, et, en tant que de besoin, des autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra à cet égard justifier au Bailleur, des autorisations administratives obtenues.

Le Preneur ne pourra apposer de plaque dans le hall de l'Immeuble ou sur les emplacements prévus à cet effet, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse du Bailleur et à charge de respecter les caractéristiques définies par ce dernier.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de la plaque ou de l'enseigne envisagée.

En cas d'apposition non autorisée de plaque, enseigne, store ou autre, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après une mise en demeure, par lettre recommandée, demeurée infructueuse dans les huit jours de sa réception, aux frais et risques du Preneur. Le coût de l'enlèvement sera facturé sur l'avis d'échéance du trimestre suivant la date à laquelle il aura été fait.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

8.7. Travaux du Bailleur

8.7.1. Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les Locaux, les parties et éléments à usage commun de l'Ensemble Immobilier qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra laisser le Bailleur faire toute modification des Locaux et parties et éléments à usage commun de l'Ensemble Immobilier, ceci sans recours contre le Bailleur et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Il laissera de même traverser les Locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'installer ou remplacer.

Il devra déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son activité et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

8.7.2. Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être communiquées au Preneur avec un préavis de deux (2) jours.

8.7.3. Le Preneur supportera à ses frais toute modification des compteurs / ou post-comptage pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et devra laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

8.7.4. Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre survenu dans les Locaux ou concernant les Locaux, dans les trois jours ouvrés de sa survenance, et dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect

résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux.

Il devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

8.7.5. Etats prévisionnels et récapitulatifs des travaux envisagés et réalisés par le Bailleur – Budgets

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux et/ou dans l'Ensemble Immobilier ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les Locaux et/ou dans l'Immeuble [et/ou dans l'Ensemble Immobilier dans les trois années à venir assorti d'un budget prévisionnel sont annexés aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur (**Annexe 2 : Etat prévisionnel et récapitulatifs de travaux**).

A l'expiration de chaque période triennale du bail, le Bailleur communiquera au Preneur (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût, ainsi qu'(ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du Bail incluant un budget prévisionnel.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

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

8.8. Visite des Locaux

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des Locaux 24 heures sur 24, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, ou de faire effectuer les réparations ou tâches d'entretien nécessaires à l'Ensemble Immobilier.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'Ensemble Immobilier et/ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs, accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

ARTICLE 9 – EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL – IMPREVISION

9.1. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

Il est à toutes fins utiles précisé que la présente clause s'entend sans préjudice du recours judiciaire dont disposerait par ailleurs la Partie non défaillante.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante conservant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend également sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 16 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

9.2. Exclusion de l'imprévision

Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du Bail, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du Bail, en accepter l'ensemble des risques, et renoncent en conséquence à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil dans l'hypothèse où elles pourraient s'appliquer au Bail.

En cas de survenance d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, les parties conviennent de se référer exclusivement aux dispositions du droit spécial des baux commerciaux, telles que prévues, en particulier, aux articles L.145-33 et suivants du Code de commerce à l'exclusion de toute autre régime général tel que celui prévu à l'article 1195 et suivants du Code civil.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES - CHARGES

Le Preneur devra supporter, en sus du Loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux Locaux et/ou à l'Ensemble Immobilier, dans les conditions prévues au présent article.

10.1. Impôts, Taxes et Redevances

10.1.1. Le Preneur devra acquitter directement les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (et notamment la cotisation foncière des entreprises) dont il est redevable et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux.

10.1.2. Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux de :

- l'impôt foncier ;
- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et/ou les taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît et accepte ;
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible, le Preneur reconnaissant que ladite taxe est liée à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités, ainsi que de tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, départemental, régional, national ou européen qui pourrait être créé.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

Il est en tant que de besoin rappelé que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement sont légalement soumis à la TVA.

10.1.3. Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et/ou à l'Ensemble Immobilier dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier, ni à un service dont bénéficie le Preneur ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Ensemble Immobilier.

10.1.4. Le Preneur acquittera directement les impôts, taxes et redevances mentionnées à l'Article 10.1.1 du Bail et justifiera de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devrait supporter lesdits impôts, taxes et redevances pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

Les remboursements prévus à l'Article 10.1.2 seront effectués selon les modalités suivantes.

La quote-part des impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface des Locaux par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier.

En toute hypothèse, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des impôts, taxes et redevances entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à à l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des impôts, taxes et redevances.

Dans l'hypothèse où le Preneur occuperait seul l'ensemble des surfaces de l'Immeuble l'Ensemble Immobilier, il supportera seul les impôts, taxes et redevances afférents à l'Ensemble Immobilier.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux impôts, taxes et redevances notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de l'impôt, taxe ou redevance.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Par dérogation à ce qui précède, l'impôt foncier et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible, ne sont pas compris dans les provisions susvisées et seront remboursées au Bailleur en sus de ces provisions, sur facturation spécifique, à leurs échéances respectives.

10.2. Charges

10.2.1. Charges Privatives

Les charges privatives sont constituées de toutes les charges afférentes aux Locaux et/ou à l'activité qui s'y exerce (les « **Charges Privatives** »).

Le Preneur supportera directement la totalité des Charges Privatives, sans aucune exception ni réserve.

En particulier, le Preneur souscrita tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, internet, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Ensemble Immobilier.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

10.2.2. Charges Communes et taxes afférentes à l'Ensemble Immobilier.

Les charges communes sont constituées de toutes les dépenses supportées par le Bailleur au titre des parties communes de l'Ensemble Immobilier pouvant être refacturées au Preneur (les « **Charges Communes** »).

Les parties communes attachées aux Locaux sont constituées de toutes les surfaces, locaux, éléments immobiliers, équipements et biens de l'Ensemble Immobilier ou qui pourraient y être créés/installés et qui ne relèvent pas d'une utilité et/ou d'un usage exclusivement privatif.

La liste des Charges Communes ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur figure en annexe du présent Bail (**Annexe 3 : Enumération des catégories de charges et répartition**).

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, taxes et dépenses visées à l'Annexe 3 comme étant à sa charge, à hauteur de sa quote-part.

La quote-part des Charges Communes et taxes due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, au prorata de la surface des locaux loués, par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier.

Par ailleurs, dans le cas où le Preneur utiliserait de façon régulière les Locaux avec une amplitude horaire significativement plus large ou différente des horaires d'ouverture l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait en droit de majorer la quote-part des charges du Preneur, afin de tenir compte des surcoûts induits par cette utilisation particulière et de ne pas pénaliser les autres locataires.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Ensemble Immobilier, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur, sans qu'il puisse la contester, et notamment s'opposer au remboursement des charges.

Dans l'hypothèse où le Preneur occuperait seul l'ensemble des surfaces locatives de l'Ensemble Immobilier, il supportera seul les Charges Communes.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Ensemble Immobilier.

10.2.3. Règlement des Charges Communes

10.2.3.1 Les Charges Communes sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance chaque trimestre aux termes des 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Chaque provision sera égale au quart du budget prévisionnel de l'année considérée.

Le premier paiement de provision pour charges interviendra concomitamment à la Date de Prise d'Effet du Bail, et sera calculé *pro rata temporis* pour la période commençant à la Date de Prise d'Effet du Bail et expirant le dernier jour du trimestre civil alors en cours.

A titre indicatif, la quote-part de provision pour charges est fixée, à la date de signature du Bail et au titre de l'exercice en cours, à la somme de **Quatre-vingt-dix euros hors taxes (90 € HT)** par m² par an, ventilé comme suit :

- **60 €/HT/m²/an de provisions pour charges courantes d'exploitation**
- **30 €/HT/m²/an de provisions pour taxe foncière et taxes d'ordures ménagères inhérente au prorata des surfaces loués**

Le Bailleur pourra modifier à tout moment, au titre d'une année considérée, le montant de la provision applicable pour tenir compte de la fluctuation des charges.

La provision, dont le montant est calculé par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble sur la base du budget prévisionnel, sera réajustée chaque année afin de toujours correspondre au quart du budget prévisionnel ou, au minimum, au quart des charges de l'année écoulée ou de son budget prévisionnel si ces charges ne sont pas arrêtées.

Les provisions sur charges seront réglées selon les mêmes modalités que le loyer.

10.2.3.2. Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur chaque année au plus tard trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée.

A cet égard, conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce, le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du mandataire du Bailleur, aux horaires de bureaux, de tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés au Preneur. Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

10.2.3.3. Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du Bailleur.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION – CESSION

11.1. SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux ainsi que toute domiciliation est interdite.

Il en est de même de toute convention, à titre onéreux ou gratuit, ayant pour objet de conférer le droit à la jouissance de tout ou partie des Locaux.

En cas de sous-location expressément et préalablement autorisée par le Bailleur, il est précisé que :

- (a) Dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués sont indivisibles. En conséquence, aucun sous-locataire ne pourra jamais acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.
- (b) Le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail de la totalité des Locaux et seul et exclusif responsable du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels.

En tant que de besoin, le Preneur restera garant solidaire à l'égard du Bailleur des obligations de son ou de ses sous-locataires.

- (c) Le sous-bail devra satisfaire aux conditions suivantes :
 - les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail prévaudront,
 - l'activité du sous-locataire ne devra pas nuire au standing de l'Ensemble Immobilier et être conforme à la destination des Locaux prévue au Bail,
 - la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où (i) le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel, ou (ii) l'une quelconque des conditions prévues au présent article cesserait d'être remplie,
 - Le sous-bail ne pourra pas être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

Tout sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à la signature du sous-bail, dont un projet devra lui avoir été adressé, 15 jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le Preneur sera dispensé d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de sous-location en cas de sous-location aux sociétés de son groupe, telle qu'autorisée ci-dessus.

Dans tous les cas où le Bailleur n'interviendrait pas à l'acte, quelle qu'en soit la raison, copie du sous-bail devra lui être adressée dans un délai de 15 jours suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

11.2. Cession – Droit de préemption

11.2.1. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en ce cas à la condition d'une part, respecter le droit de préemption du Bailleur prévu ci-dessous et d'autre part, d'avoir sollicité et obtenu, l'agrément préalable et écrit du Bailleur sur l'identité du cessionnaire et que la cession du Bail porte sur la totalité des Locaux, étant précisé que le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour motif légitime et sérieux, tenant notamment à la capacité financière insuffisante ou incertaine ou à la réputation défavorable du cessionnaire ou à l'existence de différend entre toute entité du groupe du cessionnaire et toute entité du groupe du Bailleur,

Aucune cession ne pourra être régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du présent Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque.

Toute autre cession est interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de mise en jeu de la clause résolutoire prévue à l'article 16, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout projet de cession, quelle qu'en soit la forme, dès qu'il en aura connaissance, et en tout état de cause au moins trois (3) mois avant la date prévue pour la prise d'effet de la cession.

Toute cession, quel qu'elle soit, devra avoir lieu par acte notarié ou seing privé auquel le Bailleur sera appelé au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale du projet d'acte de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de la cession.

Conformément à l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage à rester garant solidaire de son successeur et de tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division, durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

En outre, et par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, les Parties conviennent que le Bailleur sera dispensé d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire/locataire préalablement à la mise en jeu de la présente garantie.

L'ensemble des garanties remises par le Preneur resteront en vigueur pour la même durée, sauf si le cessionnaire remet une ou des garantie(s) identique(s).

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Preneur cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur, lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire (i) reconnaît avoir reçu une copie de l'état des lieux d'entrée dressé lors de la prise d'effet du présent Bail et (ii) s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux conformément à ledit état des lieux d'entrée d'origine, peu important la réalisation de l'état des lieux dressé entre le cessionnaire et le cédant au moment de la cession.

L'état des lieux de cession, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux, ne sera donc pas opposable au Bailleur.

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

Le non-respect de cette clause entraînerait l'inopposabilité de la cession au Bailleur, et, en tout état de cause, la résiliation de plein droit du Bail, si bon semble au Bailleur.

Les clauses ci-dessus devront en outre être reproduites dans les actes de cession, sous peine de mise en jeu de la clause résolutoire du Bail.

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

11.2.2. Droit de préemption

11.2.2.1. Droit de préemption urbain :

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'Immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

11.2.2.2. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Dans l'hypothèse où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, ce n'est qu'à compter de la notification par la Commune de sa décision de ne pas préempter, ou à défaut, à l'expiration de ce délai de deux mois, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

.l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,

.le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,

. l'énumération qualitative et évaluation du stock,

.l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,

. toutes autres conditions de la vente projetée,

et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant alors d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues. En conséquence, si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

11.3. Location – Gérance

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

11.4. Nantissement

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

ARTICLE 12 - ASSURANCES

12.1. Assurance du Bailleur

12.1.1. Le Bailleur fera assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(i) les Locaux en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre les risques usuels de destruction et notamment contre les risques suivants : l'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, vandalisme et bris de glace, dégâts des eaux, bris de machines, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, chute d'aéronefs et d'objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, fumée, grèves, émeutes et mouvements populaires, catastrophes naturelles, etc.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers, dans la limite d'une durée de deux années, les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'Experts.

(ii) le recours des voisins et des tiers en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des voisins et des tiers.

12.1.2. Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues supra article 12.1.1. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre.

12.2. Assurance du Preneur

12.2.1. Le Preneur fera assurer, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ayant un établissement stable en France, les risques ci-après visés :

- 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 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 lieux loués et des embellissements ;

- sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de trente-six (36) mois minimum ;
- le recours des voisins et des tiers pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des voisins et des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa ci-avant, et du fait de ses préposés.

Cette responsabilité devra être assurée de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail, une attestation détaillée de l'assureur précisant notamment:

- la nature et le montant des garanties, tels que listés ci-avant,
- le montant des franchises, s'il en existe,
- la durée de validité de la police,
- le paiement à jour des primes,
- la mention expresse de la renonciation à recours de l'assureur du preneur à l'égard du bailleur et de son assureur,
- l'engagement de l'assureur d'aviser le Bailleur en cas de modifications ou suspensions de garantie et en cas de résiliation, précision étant donné que dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

12.2.2. Si l'activité exercée par le Preneur et/ou les matériels et équipements liés à son activité entraînaient, soit pour le Bailleur ou pour les occupants de l'Ensemble Immobilier, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute cause de risques aggravants.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès aux Locaux à l'assureur du bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

12.2.3 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,
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances,
- justifier, au 5 janvier de chaque année ainsi qu'à première demande du Bailleur, de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production d'une attestation émanant de ses compagnies d'assurances confirmant qu'il est dûment assuré dans les conditions prévues aux présentes et justifiant du paiement des primes y afférentes.

12.2.4. Il est rappelé que les polices d'assurance souscrites par le preneur devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garantie, et en cas de résiliation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation, le Preneur devra également informer le Bailleur de la date effective de la résiliation de la police d'assurance et transmettra au Bailleur l'attestation de la nouvelle police qu'il aura souscrite, conforme aux conditions prévues au présent article.

12.2.5. Faute de transmission par le Preneur ou son assureur d'une attestation d'assurance conforme aux conditions susvisées, au plus tard le 5 février de chaque année, une astreinte forfaitaire et irréductible d'un montant de Cent Cinquante euros HT (150 € hors taxe) par jour de retard sera automatiquement due par le Preneur au Bailleur, à compter du 5 février de l'année considéré et jusqu'à la remise de l'attestation d'assurance prévue, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue infra article 16, si bon semble au Bailleur.

En cas de mise en jeu de la clause résolutoire par le Bailleur pour ce motif, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de l'intégralité du préjudice résultant de cette résiliation fautive, et sera notamment redevable d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale au montant des loyers restant à courir jusqu'à la prochaine échéance du Bail.

En outre, et sans préjudice de ce qui précède, faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit, si bon lui semble, d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de lui rembourser toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts aux taux prévu supra article 6.6, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

12.3 Renonciation à recours réciproque

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont il pourrait être responsable à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, pour les dégâts et dommages dont ceux-ci pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE – RENONCIATION A RECOURS

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 12.3 et des obligations essentielles à la charge du Bailleur, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Ensemble Immobilier et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques dépendant de l'Ensemble Immobilier, sauf si les incidents susvisés sont imputables à la carence manifeste du Bailleur.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- en cas de modification ou de suppression des prestations communes (précision étant faite que toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du Preneur).
- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, remontées d'eau ou autres circonstances ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air ;
- en cas d'accident survenant dans les Locaux ou dans l'Ensemble Immobilier pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit de tout tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX

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

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois suivant la remise par l'expert du Bailleur de son rapport, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux s'avérerait impossible dans un délai de six (6) mois après la remise du rapport de l'expert, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Preneur ou le Bailleur pourraient demander la résiliation du Bail, sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

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

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, les parties entendant déroger à l'article 1755 du Code civil.

Le Preneur restituera les Locaux libres de toute marchandise et de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 8.5.8. du présent Bail. Il devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements.

Dans l'hypothèse où les Locaux relèveraient de la réglementation sur les établissements recevant du public, le Preneur devra remettre au Bailleur l'entier dossier inhérent à son exploitation et relatif à cette réglementation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des Locaux avec les exigences des autorités compétentes (préfecture de police, commission de sécurité, ...). Ce dossier comprendra notamment, s'il y a lieu, le justificatif du dépôt de l'Ad'Ap prévu par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, une copie de l'ensemble des procès-verbaux de la commission de sécurité, les justificatifs de réalisation des travaux prescrits par la commission de sécurité, les rapports des bureaux de contrôle agréé validant les travaux.

Dès la délivrance du congé, dans les six mois précédant le départ du Preneur, celui-ci devra, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en l'état primitif souhaités par le Bailleur et des reprises consécutives aux enlèvements. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif desdits travaux, ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois à compter de la remise par le Bailleur au Preneur desdits devis et descriptifs pour se mettre d'accord sur la consistance, le coût et les délais de réalisation desdites réparations et remise en l'état.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis. Il pourra encore restituer les Locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur, qui devra alors payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation.

Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptifs et durée prévisible desdits travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la consistance, le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur et le délai de leur exécution, ceci dans le mois précédant la date d'expiration du Bail ou le départ effectif du Preneur s'il est antérieur, comme à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incombant au Preneur.

Le Bailleur fera alors définir judiciairement les travaux incombant au Preneur et leur coût. Dans ce cas, une indemnité d'occupation restera due par le Preneur pendant toute la période nécessaire au règlement du litige et à la remise en l'état des Locaux, sur la base du dernier loyer contractuel facturé, majoré de 50%, charges et taxes en sus.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

16.1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou de charges et accessoires à son échéance exacte, de toute somme due au titre de rappel de loyer, reconstitution du dépôt de garantie, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent Bail et de ses annexes, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, 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.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé du lieu de situation de l'Immeuble pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

16.2. En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer + provision sur charges de la dernière année de location.

16.3. Le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés pour faire respecter ses droits au titre des présentes.

16.4. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût ou le délai nécessaire à cette exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

De la même manière, en cas d'inobservation par le Bailleur de ses obligations, le Preneur pourra faire exécuter lui-même l'obligation méconnue aux frais du Bailleur, huit (8) jours après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet, sous réserve toutefois que l'inexécution visée présente un caractère d'urgence et compromette le maintien de l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur.

ARTICLE 17 – VENTE DES LOCAUX – CESSION DE LA QUALITE DE BAILLEUR

17.1. En tant que de besoin, les Parties rappellent qu'en cas de vente des Locaux, le Preneur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions prévues par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Si pendant la durée du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert.

Ce tiers se verra céder à son profit tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

ARTICLE 18 – ENVIRONNEMENT

18.1. Etat des risques et pollutions

Il est annexé aux présentes l'état des risques et Pollutions prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance (**Annexe 4 : Etat des risques et pollutions**).

En tant que de besoin, le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance (i) les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances pendant la période où il en a été propriétaire et (ii) qu'il n'a pas été lui-même informé de sinistres de cette nature lors de l'acquisition des Locaux.

18.2. Diagnostic de performance énergétique

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique (**Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique**), par application de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

18.3. Diagnostic Technique Amiante

En cas d'immeuble pour lequel le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

Le Bailleur a fait procéder à un diagnostic dans les Locaux conformément aux dispositions des décrets relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante et

numéros 96-97 du 7 février 1996, 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 (modifiant le décret n°96-97) et 2002 – 839 du 3 mai 2002 – Décret 2011 – 629 du 3 juin 2011 (« Dossier Technique Amiante »).

Le Bailleur tient le Dossier Technique Amiante à la disposition du Preneur, qui pourra le consulter sur simple demande. La fiche récapitulative lui sera communiquée chaque fois que nécessaire.

ARTICLE 19 – PREVENTION – HYGIENE – SECURITE

19.1. Engagements des Parties

Le Preneur, et le Bailleur pour les travaux dont il aurait la charge, s'engagent à respecter le décret n° 92-158 du 20 février 1992 relatif aux règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

19.2. Travaux réalisés par le Preneur

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux, de l'Ensemble Immobilier ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

19.3. Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

ARTICLE 20 – TOLERANCE - INDIVISIBILITE

20.1. Il est convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral.

20.2. La nullité éventuelle d'un alinéa d'un article du présent Bail ne pourra en aucun cas emporter la nullité d'un quelconque autre alinéa du Bail et a fortiori la nullité d'un article en son entier ou du Bail en son entier.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATION – COMPETENCE – DROIT APPLICABLE

21.1. Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes jusqu'à la prise d'effet du Bail, et à compter de la prise d'effet du Bail, dans les Locaux.

21.2. Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du Bail, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des Parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

21.3. Pour tous litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, les Parties attribuent compétence aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel du lieu de la situation de l'Immeuble.

21.4. La loi applicable est la loi Française.

ARTICLE 22 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Le Preneur autorise le Bailleur à saisir sur un fichier informatique l'ensemble des informations contenues dans le présent Bail et liées à son exécution.

Les données collectées seront conservées et utilisées à seule fin d'exécution du présent Bail, et notamment afin de respecter nos obligations légales, de mettre en œuvre nos accords et le cas échéant, de résoudre nos différends.

Elles pourront être partagées avec nos sociétés affiliées, nos représentants et mandataires.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, le Preneur pourra exercer son droit d'accès, de modification, de suppression et/ou de rectification des données le concernant dans les conditions prévues par lesdits textes.

ARTICLE 23 – FRAIS - COMMUNICATION

23.1. Frais

Chacune des parties gardera à sa charge les frais respectivement engagés en vue de la rédaction, de la mise au point et de la négociation du Bail.

23.2. Communication

Chacune des Parties s'interdit de faire état de la signature du Bail par un communiqué de presse ou par tout autre moyen de communication sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie sur les termes d'un tel communiqué.

23.3. Honoraires

Les parties reconnaissent que la présente transaction a été réalisée avec le concours de la Société Glauralex

Les honoraires de commercialisation versés ce jour par les Parties, par chèque libellé à l'ordre de la Société GLAURALEX s'élèvent, pour chaque Parties, à 15 % du loyer annuel hors taxes et hors charges, soit DEUX MILLE CENT TRENTE SEPT EUROS HORS TAXES (2137.5 € HT)

ARTICLE 24 – SIGNATURE ELECTRONIQUE – CONVENTION DE PREUVE

De convention expresse valant convention sur la preuve, le Preneur et le Bailleur sont convenus de signer électroniquement les présentes, le Preneur et le Bailleur s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service utilisé par le notaire recevant le présent acte.

Conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil, les Parties conviennent expressément que le présent bail signé de manière dématérialisée dans les conditions mentionnées ci-dessus :

- Constitue l'original dudit document ;
- A la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé à chacune des Parties aux présentes ;
- Est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve par écrit, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties aux présentes.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail signé de manière dématérialisée vaut preuve du

contenu dudit document, de l'identité du Preneur et du Bailleur et signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent du document signé de manière dématérialisée.

PIECES ANNEXEES AU BAIL

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

En cas de contradiction entre le texte du Bail et ses annexes, le texte du Bail prévaudra.

Annexe 1 : Plans

Annexe 2 : Etat prévisionnel et récapitulatifs de travaux

Annexe 3 : Enumération des catégories de charges et répartition

Annexe 4 : Etat des risques et pollutions

Annexe 5 : Diagnostic de Performance Energétique

Le Bailleur

Fait le 31/08/2021

Deborah HULLIER

Signé par Deborah HULLIER

✓ Signé et certifié par yousign 

Le Preneur

Fait le 31/08/2021

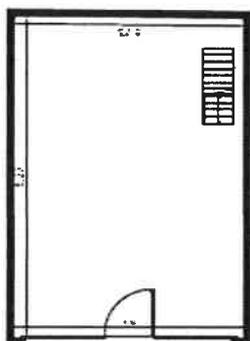
Lisy ZAROUDNY

Signé par Lisy ZAROUDNY

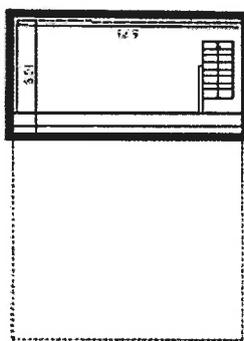
✓ Signé et certifié par yousign 

Annexe 1

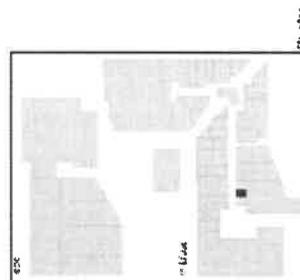
Plans



RdC



Mezzanine



Site plan

L'AZIENDA COMMERCIALE "LEONARDO" S.p.A. - Via S. Francesco 10 - 00196 Roma (RM) - Tel. 06/49411111 - Fax 06/49411112		L'AZIENDA COMMERCIALE "LEONARDO" S.p.A. - Via S. Francesco 10 - 00196 Roma (RM) - Tel. 06/49411111 - Fax 06/49411112	
Int. N. 1	Progetto di	N. Legale 248	Page 2/10
DATA 1/1/10	Phase 1/10		
L'AZIENDA COMMERCIALE "LEONARDO" S.p.A. - Via S. Francesco 10 - 00196 Roma (RM) - Tel. 06/49411111 - Fax 06/49411112		L'AZIENDA COMMERCIALE "LEONARDO" S.p.A. - Via S. Francesco 10 - 00196 Roma (RM) - Tel. 06/49411111 - Fax 06/49411112	

Questo disegno è stato elaborato in conformità con le norme vigenti in materia di sicurezza. L'ingegnere si assume la responsabilità di aver verificato l'adempimento delle norme tecniche di riferimento.

Annexe 2

Etat prévisionnel et récapitulatifs de travaux

Le Bailleur précise au Preneur qu'aucun travaux autre que de la maintenance n'ont été réalisés dans l'immeuble objet du présent bail, sur les 3 dernières années.

Le Bailleur précise au Preneur qu'aucun travaux autre que de la maintenance ne sont prévus dans l'immeuble objet du présent bail, sur les 3 prochaines années.

Annexe 3

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES ET REPARTITION ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

1. Charges supportées par le Preneur

En application des dispositions L. 145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatifs aux Locaux ou l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier supportés par le Preneur sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Chaud / froid
- Gestion des Locaux ou de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier
- Assurances
- Charges de copropriété ou d'ASL ou d'AFUL ou autres conventions de gestion (impôts, taxes, redevances, assurances)
- Charges externes non récurrentes
- Travaux
- Environnement

Les catégories et sous-catégories visées ci-dessous sont limitatives. En revanche, le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif et non limitatif.

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
Nettoyage	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des espaces communs extérieurs (allées, trottoirs, cours, aire de livraison), des parkings, quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), des toitures et édifices en toiture, y compris tous frais associés.
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment le cas échéant, halls, foyers, circulations, paliers d'étage, salons d'attente, salles de réunion, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires, des parkings) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité.
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes et des parties privatives, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux.
Elimination des déchets	Elimination déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers y compris les taxes y afférentes. Enlèvements des encombrants
	Elimination déchets humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes y afférentes.

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
Fonctionnement et entretien Général de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques. Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place.
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI, radio ou autre système dédié à l'exploitation.
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures (en ce compris notamment les édicules), terrasses de l'Ensemble Immobilier, ouvrants.
	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble, sécurisation
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, termites, et autres ayant un impact sur la santé), le cas échéant.
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dé-nidification, désinfection.
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité.
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, y compris éclairage de sécurité.
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, onduleurs, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision (en ce compris déportés), réseaux de la GTC.
	Pilotage et coordination	Gestion des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...).
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives en ce compris les compteurs, disconnecteurs, filtres, vannes, et surpresseurs.
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.
Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, PC sécurité et des parkings relative au second œuvre situé à l'intérieur et/ou à l'extérieur de l'Immeuble.	

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
	Service Clientèle /utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, gestion des espaces communs (tels que fitness et accueil).
	Signalisation intérieure	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours.
	VRD Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbure et fosses de relevage.
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que les frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs.
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, téléphonie, fibre, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment) et le cas échéant, des parties privatives.
Liaisons mécaniques	Ascenseurs	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements).
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements), le cas échéant.
	Nacelles	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des nacelles (machinerie et équipements), le cas échéant.
Espaces verts	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes des espaces d'accueil, salons d'attente, en ce compris la décoration d'ambiance.
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs (y compris ceux relatifs aux cours intérieurs et aux balcons), entretien du système d'arrosage automatique.
Sécurité incendie	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur, oxygène médical.
	Détection	Entretien/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie, reconditionnement des têtes de détection incendie.
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL).
	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu.
Surveillance	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, salons d'attente, etc.) et aux abords de l'Immeuble.
	Vidéo-surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéosurveillance.

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
Chaud / Froid	Chaud	Consommations et Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de chaud, des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : chaudière ou pompe à chaleur, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale...), faux plafonds rayonnants, incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.
	Froid	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (eau glacée pour climatisation et/ou de rafraichissement), des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale...), faux plafonds rayonnants, incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.
	Ventilation/ extraction	Maintenance des équipements de ventilation et/ou d'extraction et vérifications réglementaires.
Gestion de l'Immeuble	Gestion administrative	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion administrative des Locaux, de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, laquelle gestion comprend notamment le traitement des charges, budget, apurement, relations avec le Preneur, suivi des assurances, procédures et sinistres (en ce compris notamment maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais d'envoi, frais de réception internes et externes, etc.). Il est précisé que la gestion administrative ne comprend pas la gestion des loyers.
	Gestion technique	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion technique des Locaux, de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier, laquelle gestion comprend notamment la gestion et la coordination des contrats de prestations de services relatifs notamment à l'entretien, la maintenance, le remplacement, la sécurité/sûreté, les contrôles règlementaires, la mise aux normes de l'Ensemble Immobilier ainsi que le suivi des travaux s'y rapportant.
Assurances		Honoraires de courtage d'assurance et primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur et/ou le syndicat des copropriétaires en cas d'immeuble en copropriété, franchise.
Charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL		Charges, honoraires, assurances résultant d'une participation dans une copropriété, ASL ou AFUL ou charges payées au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble ou l'Ensemble Immobilier (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux, et ce dans la limite de sa quote-part (tantièmes).
Charges externes non récurrentes	Procédure - expertise	Frais de procédure et d'expertises dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire.
	Structure	Frais de gestion des sinistres.
	Surveillance	Renforcement de la surveillance dans le cadre de Vigipirate.

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
	Vigipirate	
Travaux		<p>A l'exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil, tous travaux concernant les Locaux ou les parties communes et les espaces de service (le cas échéant) de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier et tous frais de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et relevant :</p> <p>1°/ soit de travaux de second œuvre, 2°/ soit de travaux de remplacement, de réfection, 3°/ soit de travaux d'entretien, de nettoyage de la façade, de toiture.</p> <p>A l'exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil, si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus sont occasionnés par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par la mise en conformité des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier à la réglementation en vigueur, ils seront à la charge du Preneur.</p> <p>Seront aussi supportés par le Preneur, les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux incombant au Preneur, y compris les honoraires et frais d'étude, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maître de l'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) ou sont rendus nécessaires par les travaux réalisés par ce dernier, ou (iii) se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique).</p>
Environnement		<p>Frais et honoraires liés aux audits environnementaux requis pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'Immeuble.</p> <p>Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués et de l'Immeuble, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil.</p> <p>Frais liés à la réalisation de l'annexe environnementale</p>
Impôts, contribution, redevances, taxes		<p>- Impôts, taxes et redevances (i) dont le redevable légal est le Bailleur et (ii) liés à l'usage des Locaux, de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement</p> <p>- Taxe foncière</p>

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
		<ul style="list-style-type: none"> - Frais de rôle - Taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et/ou les taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets - Taxe d'écoulement des égouts - Taxe d'assainissement - Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible - Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes ou à usage commun

2. Charges supportées par le Bailleur

En application des dispositions L. 145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges et taxes, relatifs aux Locaux ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier supportées par le Bailleur sont exclusivement celles visées à l'article R.145-35 du Code de commerce, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur) ;
- Les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier ;
- Contribution économique territoriale dont le Bailleur est redevable
- Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier

Annexe 4

Etat des risques et Pollutions



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du _____ mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

LOCAL LISY ESTHETIC
CC GRAND V LA VALENTINE

code postal ou Insee

13011

commune

MARSEILLE 11

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date _____

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Mouvement de terrain

Avalanche

Sécheresse

Cyclone

Remontée de nappe

Feux de forêt

Séisme

Volcan

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

oui non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date _____

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui non

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique

Effet thermique

Effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

très faible faible modérée moyenne forte
Zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui non

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Vendeur - Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur - Locataire

SCI MARSEILLE GRAND V
Deborah HULLIER

MARSEILLE 11 / 11/08/2021

Lisy ZAROUDNY LISY ESTHETIQUE

Modèle Etat des risques et pollutions MTES/DGPR aout 2018 en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Signé par Deborah HULLIER

✓ Signé et certifié par vousign

Signé par Lisy ZAROUDNY

✓ Signé et certifié par vousign

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier ou il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes, risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes, risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; -lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes, risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes, risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes, risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes, risques et d'information sur les sols ?

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes, risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex www.ecologie-solidaire.gouv.fr

☎ : 09.50.62.14.87
☎ : 06.49.88.05.24
✉ : ecodiag13@free.fr
🌐 : www.ecodiag13.fr



Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Numéro de dossier : ECO210811B
Date de la recherche : 11/08/2021

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble : LOCAL LISY ESTHETIC
CC GRAND V LA VALENTINE
code postal ou Insee : 13011
commune : MARSEILLE 11

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
révisé approuvé oui non
date

Si oui, nom de l'aérodrome :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
oui non
oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB
révisé approuvé oui non
date

Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modéré

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Vendeur - Bailleur
SCI MARSEILLE GRAND V

Lieu / Date
MARSEILLE 11 / 11/08/2021

Acquéreur - Locataire
LISY ESTHETIQUE

Deborah HUILIER

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Lisy ZAROUDNY

Signé par Deborah HUILIER



Signé par Lisy ZAROUDNY



Exposition aux nuisances sonores aériennes				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Néant	-	-	-	

Annexe 5

Diagnostic de Performance Energétique

☎ : 09.50.62.14.87
06.49.88.05.24
✉ : ecodiag13@free.fr
🌐 : www.ecodiag13.fr



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre (6.3.c bis)

N° : ECO210811B
Valable jusqu'au : 10/08/2031
Le cas échéant, nature de l'ERP : Autres
Année de construction : .. 1989 - 2000

Date (visite) : 11/08/2021
Diagnosticteur : .DEVANLAY Etienne
Signature :

Adresse : LOCAL LISY ESTHETIC CC GRAND V LA VALENTINE 13011 MARSEILLE 11

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)

Propriétaire :

Nom : SCI MARSEILLE GRAND V
Adresse : 11 ALLEES DU PRESIDENT
FRANKLIN ROOSEVELT
31015 TOULOUSE

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : ...non précisées...

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 3 954 kWh _{EP}	10 201 kWh _{EP}	546 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			93 €
TOTAL		10 201 kWh _{EP}	639 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 162 kWh_{EP}/m².an

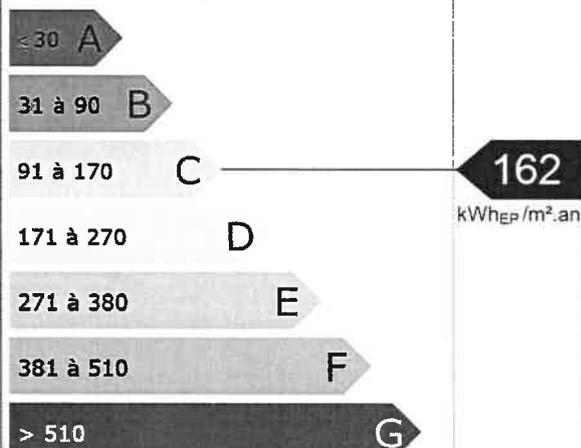
Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

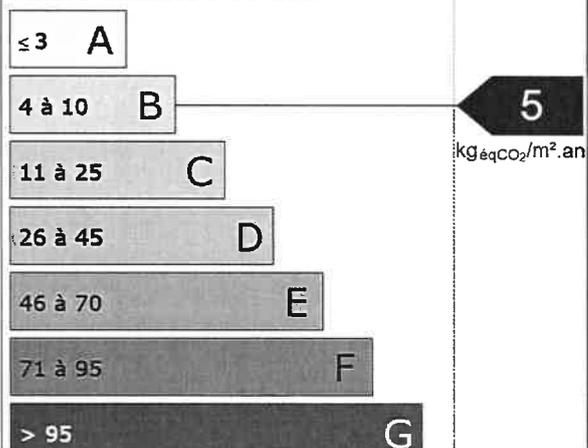
Estimation des émissions : 5 kg_{éqCO2}/m².an

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Pompe à chaleur air/air (système individuel)	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Plafond inconnu		Système d'éclairage :
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres fixes	Système de refroidissement :	Système de ventilation :
Plancher bas : Plancher inconnu	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :
Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020 introduit, après sa date d'entrée en vigueur fixée au 1er juillet 2021, une modification de la date de validité des diagnostics de performance énergétique (réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021) au 31 décembre 2024. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP -
Nom de l'opérateur : DEVANLAY Etienne, numéro de certification : 0038 obtenue le 12.01.2017

