BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **COMMERCES DE LA REPUBLIQUE**, société par actions simplifiée au capital de 59 988 051 euros dont le siège social est sis 47 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 504 961 673,

Représentée par son Président la société FREO Immo, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 945 000 euros, dont le siège social est sis 47 rue de Monceau, 75008 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 501 897 516,

Elle-même représentée par Monsieur Olivier DUBOIS, Président.

(Ci-après dénommée le « **Bailleur** »),
D'UNE PART

ET :

la société LE PANIFICATEUR société à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 euros ayant son siège social 94 rue de la République 13002 MARSEILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 890 617 681 (Kbis Annexe 15), représentée par ses gérants Madame ANDRE Jessica Danielle Monique née le 27 juillet 1993 à Melun (77) et Monsieur Geoffroy, René, Sylvain GUILLOU, né le 17 février 1991 à Montpellier (34),

(Ci-après dénommée le « **Preneur** »),
D'AUTRE PART

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

66 AA

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le Bailleur est propriétaire des locaux loués dépendant de l'immeuble désignés aux articles 1 et 2 des Conditions Particulières (ci-après respectivement les « **Locaux Loués** » ou les « **Locaux** » et l'« **Immeuble** »),

Le Preneur a souhaité prendre à bail commercial, dans l'Immeuble, les Locaux aux termes et conditions du présent bail (ci-après le « **Bail** »).

Le présent Bail est divisé en deux parties/titres qui forment un tout indivisible :

- Le Titre I contenant les conditions particulières (ci-après les « **Conditions Particulières** ») et
- Le Titre II contenant les conditions générales (ci-après les « **Conditions Générales** »),

étant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux parties/titres, les Conditions Particulières (Titre I) prévaudront sur les Conditions Générales (Titre II).

Il est convenu expressément entre les Parties que le présent exposé et les annexes font partie intégrante du Bail.

Le Bail annule et remplace tous autres accords écrits ou oraux s'y rapportant directement ou indirectement, éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet, en tout ou partie, les Locaux.

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

A TITRE LIMINAIRE :

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

Les Parties déclarent que le Bail a été négocié et conclu de parfaite bonne foi, et avoir été suffisamment informées des conséquences de la mauvaise foi dans le cadre de la négociation, de la conclusion et de l'exécution du Bail.

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

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations nées du Bail et ce, sans préjudice des stipulations de l'article 20.2 des Conditions Générales.

En conséquence de cet engagement réciproque, chaque Partie renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation à l'article 1223 du Code civil que les Parties écartent expressément.

66 A

Les Parties conviennent conformément à l'article 1195 du code civil, qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail – ce qui exclut les changements liés au Covid 19 - rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une des Parties, une renégociation des termes du Bail pourra intervenir à la demande de ladite Partie. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les Parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une Partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués, en l'état bruts fluides en attente au jour de la conclusion des présentes, sis à Marseille (13002) – 94 rue de la République – îlot 19, dépendent de l'Ensemble Immobilier tel que celui-ci est désigné ci-après à l'article 2, et sont constitués par les lots :

- Lot A : au rez-de-chaussée d'une superficie utile totale d'environ 83,8 m² ;
  au sous-sol d'une superficie d'environ 40,4 m², mis à disposition gratuitement en l'état ;
- Lot A' : au rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 16,3 m².

Les plans des Locaux Loués figurent en **Annexe 1** du Bail.

Il est ici précisé que le loyer fixé à l'article 5 ci-dessous (le « Loyer ») est un loyer global, toutes surfaces confondues.

ARTICLE 2 IMMEUBLE – ENSEMBLE IMMOBILIER

Au sein d'un ensemble immobilier édifié sur un terrain cadastré section 808 C numéros 113 à 115, 123, 124 et 182 à 186 d'une superficie de 857 m² (l'« Ensemble Immobilier ») - îlot 19, situé à Marseille (13002) – 84 rue de la Joliette,84 à 94 rue de la République, 72 à 76 boulevard des Dames, lequel a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes le 19 juin 2006 (ci-après « l'EDDV »), le Bailleur est propriétaire de volumes correspondant aux locaux situés aux sous-sols, rez-de-chaussée et entresols (ci-après « l'Immeuble ») tandis que les étages supérieurs font partie d'un volume différent et sont à usage de logements et soumis au régime de la copropriété.

Dès lors qu'une ASL sera constituée, le Bailleur en informera le Preneur et les dispositions résultant de ses statuts s'imposeront à ce dernier.

Les tantièmes affectés aux Locaux Loués ou leur quote-part de contribution aux charges de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble sont annexés au Bail en Annexe 2.

ARTICLE 3 DESTINATION DES LOCAUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES

Les Locaux, objet du Bail, devront être affectés par le Preneur exclusivement à l'exploitation de l'activité suivante, à savoir :
Boulangerie, biscuiterie et vente de tous articles associés, commerce de détail de tous produits d'épicerie fine en ce compris la vente tels que sandwichs, salades, quiches..., sur place ou à emporter et la consommation de tous produits frais sur place ou à emporter, tout procédé de cuisson à base de friture susceptible de générer des odeurs étant toutefois interdit, et organisation occasionnelle de formation dans les domaines précités.

ARTICLE 4 DUREE

- Date de Prise d'Effet du Bail : au plus tard dans les 5 jours ouvrés de l'achèvement des Travaux Bailleur sous réserve du respect des dispositions de l'article 6 des Conditions Particulières
- Durée : dix (10) années à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

ARTICLE 5 LOYER - INDEXATION - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE

5.1 Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le Loyer annuel, hors charges et hors taxes, de **39 420 € (TRENTE NEUF MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS).**

5.2 Paliers

A titre de condition essentielle et déterminante de la volonté du Bailleur de contracter les présentes et nonobstant l'article 5.1 ci-dessus, le loyer annuel, net de tous impôts, taxes, charges et honoraires, sera progressif au cours des deux (2) premières années ainsi qu'il suit :

- TRENTE DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE DEUX EUROS (32 252 €) pour la 1ère année du Bail ;

- TRENTE CINQ MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ EUROS (35 835 €) pour la 2ème année du Bail.

Ces montants seront indexés conformément aux stipulations du Bail.

A compter de la troisième année, le Loyer prévu à l'article 5.1, tel qu'indexé, sera donc applicable.

En cas de renouvellement du Bail, il est expressément convenu entre les Parties que :

- la présente clause de paliers ne sera pas applicable ; et

- le Bailleur renonce à la faculté de fixer le loyer du bail renouvelé indépendamment du taux de variation de l'indice applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler. Ainsi, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la seule valeur locative avec pour plafond le taux de variation de

l'indice applicable, l'indice de base étant mentionné à l'article 5.4 ci-après.

5.3 Franchise

A titre exceptionnel, il est accordé au Preneur une franchise de loyer d'une durée de 4 (QUATRE) mois à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal hors charges, taxes et autres sommes dues au titre des présentes, de telle sorte que les charges, taxes et autres sommes dues au titre du Bail pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues aux articles du Bail s'y rapportant.

Elle ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

5.4 Indexation

Indice de référence : dernier indice ILC publié à la Date de Prise d'Effet.

5.5 Charges

Provision sur charges pour l'année 2020 : 40 €/HT/m² soit 48 €/TTC/m².

Il est ici précisé que seront notamment à la charge du Preneur la quote-part des charges de l'Ensemble Immobilier pouvant résulter des servitudes particulières et générales, notamment de canalisations, dès lors que ces charges ne constituent pas de grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

5.6 Pondérations de la répartition entre locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux

Il est convenu des pondérations suivantes pour les besoins de la répartition entre locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux :

Tantièmes généraux :	1015
Tantièmes spécifiques aux Locaux Loués :	100,10

5.7 Premières dates de paiement

- Date de paiement du 1er Loyer : dans les 4 mois suivant la Date de Prise d'Effet compte tenu de la franchise précisée ci-dessus

- Date du 1er paiement des charges : à la Date de Prise d'Effet

5.8 Dépôt de Garantie

Montant du dépôt de garantie : **8 063 € (HUIT MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS)** versé au plus tard à la signature des présentes par le Preneur.

ARTICLE 6 TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Bailleur réalisera, à ses frais, dans les Locaux les travaux listés ci-après :

- dans le lot A : la création d'une trémie d'accès afin de permettre l'installation par le Preneur d'un monte plats desservant le sous-sol, étant ici précisé que les dimensions et la localisation de cette trappe ont été précisées par le Preneur ;
- entre les lots A et A' : l'ouverture du mur séparatif entre ces 2 lots sur sa partie non structurelle ;
- entre les lots A et B (ce lot étant hors du périmètre du Bail) : réalisation d'un mur de séparation coupe-feu 1 heure.

Dont la durée prévisionnelle est d'un mois à compter de conclusion des présentes.

- Modification de deux menuiseries extérieures côté rue de La Joliette consistant à remplacer des portions de vitrages par des grilles à ventelles permettant la communication avec l'air extérieur des dispositifs techniques le nécessitant : extraction de l'air du sous-sol d'une part et chauffage-rafraîchissement de la zone rez-de-chaussée d'autre part. Il est ici précisé que les dimensions et la localisation de ces grilles ont été précisées par le Preneur au Bailleur. Il est entendu que cette intervention n'entre pas dans le délai d'un mois évoqué ci-dessus car celle-ci n'a aucune incidence sur la réalisation des travaux intérieurs du Preneur. L'intervention prévisionnelle est de 1 jour et doit avoir lieu dans les deux mois à compter de la conclusion des présentes.
-

(ci-après « les Travaux Bailleur »)

A l'achèvement des Travaux Bailleur, hormis ceux concernant les travaux de menuiseries extérieures, celui-ci invitera par écrit le Preneur, par tout moyen permettant de justifier de sa bonne distribution (notamment par courriel avec AR électronique), à venir prendre possession des Locaux. L'état des lieux prévu à l'article 5 des Conditions Générales devra être établi entre les Parties dans les cinq (5) jours ouvrés de l'envoi de cet écrit, le Bail prenant effet le même jour sous réserve de règlement toutes sommes et de remise de tous documents par le Preneur visés à l'article 5 des Conditions Générales.

ARTICLE 7 TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise le principe des travaux d'aménagement que souhaite réaliser le Preneur dans les Locaux à compter de la Date de Prise d'Effet, savoir :

- la création de parois au rez-de-chaussée visant à délimiter un espace boutique / consommation sur place, un espace laboratoire de production « viennoiserie », un espace bureau, un espace vestiaire, un espace préparation rapide snacking / plonge, des sanitaires
- l'étanchéité du sous-sol visant à l'aménagement d'un laboratoire de production « boulangerie » ;
- la mise en place d'un système de ventilation avec évacuation vers la rue de la Joliette ;
- l'installation d'un système de climatisation pour le rez-de-chaussée avec évacuation vers la rue de la Joliette ;
- l'installation d'un monte-charge.

Les aménagements listés sont mentionnés en annexe 14 « Descriptif des travaux du Preneur – Plan d'aménagement sommaire ».

Le Preneur devra réaliser ces travaux conformément aux dispositions de l'article 12.1.1. des Conditions Générales et remettra à cet effet au plus tard un mois après la signature du Bail au

Bailleur pour accord définitif tous documents et justificatifs prévus audit article (ci-après « le Dossier Travaux ») et notamment tout rapport de bureau d'étude et/ou contrôleur technique compétent(s) pour le cas où les travaux d'aménagement affecteraient la structure des Locaux. Les équipements installés devront permettre le respect des normes acoustiques en vigueur pour l'activité exercée.

ARTICLE 8 CESSION

Les dispositions du 3ème paragraphe de l'article 14.1 des Conditions Générales, sont remplacées par les dispositions ci-dessous :

En cas de cession du droit au Bail (autorisée par le Bailleur ou comprise dans la cession du fonds de commerce ou résultant d'un des cas prévus à l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce), le Preneur devra rester garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement du Loyer, des charges et accessoires et de la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, impôts contributions taxes et redevances ainsi que du paiement de tous dommages et intérêts et/ou indemnité d'occupation consécutifs à la violation de l'obligation de restitution, et plus généralement de l'entière exécution des clauses, charges et conditions des présentes jusqu'à la fin de la période triennale en cours, sans toutefois que la période de garantie ne puisse être inférieure à une période de 12 mois, le tout sans pouvoir opposer ni bénéfice de division ni bénéfice de discussion.

ARTICLE 9 NEGOCIATION

Le Bail a été négocié par l'intermédiaire de la société COMPAGNIE PHOCEENE DE NEGOCIATION, société par actions simplifiée au capital de 83 000 euros, dont le siège social est situé à Marseille (13001) - 20 rue Saint Ferréol, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro SIREN 345 118 558.

La rémunération de la société COMPAGNIE PHOCEENE DE NEGOCIATION d'un montant de 7 884 € HT (SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS HORS TAXES) soit un montant de 9 460,80 € TTC (NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS TOUTES TAXES COMPRISES), due aux termes d'un mandat de recherche de locataire inscrit au registre des mandats sous le numéro 2860 conclu avec le Bailleur, lui sera versée, par le Preneur sur présentation de la facture correspondante.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les Locaux conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-11, R. 145-20 à R. 145-37 et D. 145-12 à D 145-19 et D. 145-34 du Code de Commerce et aux dispositions non codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, pour autant que ces textes trouvent à s'appliquer.

ARTICLE 2 DESIGNATION

Les Locaux Loués sont désignés aux Conditions Particulières. Cette désignation est faite à titre exhaustif, de sorte que le Preneur ne saurait prétendre à aucun droit sur des locaux ou accessoires autres que ceux expressément désignés.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués y compris leurs installations pour les avoir visités préalablement aux présentes et les accepte dans l'état où ils se trouveront et s'étendront à la Date de Prise d'Effet du Bail, sans recours contre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de leur consistance et/ou superficie.

Le Preneur confirme que les Locaux Loués lui conviennent pour l'usage auquel il les destine.

Toute différence de surface des Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, ne donnera lieu à aucune réclamation, diminution ou augmentation du Loyer ci-après convenu.

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

ARTICLE 3 DESTINATION ET EXPLOITATION PERSONNELLE DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués raisonnablement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination, l'affectation ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue à cet effet par les articles L. 145-42 et L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer dans les Locaux Loués son activité, précisée aux Conditions Particulières, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité sans recours contre le Bailleur. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur fera également son affaire de toute demande ou modification des Locaux Loués qui pourrait être demandée par l'administration ou toute autorité que ce soit sous réserve que lesdites demande ou modification des Locaux Loués ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil lesquelles incomberont au Bailleur sauf si elles sont liées à l'activité du Preneur, et s'engage, sous cette même réserve, à maintenir les Locaux Loués en conformité avec toutes les réglementations actuelles ou futures qui s'appliqueront aux Locaux Loués, en ce compris les réglementations futures qui pourraient devenir obligatoires en matière d'accessibilité et de sécurité .

Le Bail ne confère aucune exclusivité au Preneur, le Bailleur pourra louer tout local que ce soit comme bon lui semble, à proximité ou non des Locaux Loués, y compris au sein de l'Ensemble Immobilier. A ce sujet, il n'est tenu d'aucune information préalable à l'égard du Preneur et ne saurait voir sa responsabilité mise en cause à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 4 DUREE

4.1 La durée du Bail est précisée aux Conditions Particulières.

4.2 Conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ou de demander le renouvellement du Bail à son expiration, dans les formes et délai prévus aux l'articles L. 145-9 et L. 145-10 du Code de commerce.

ARTICLE 5 ETAT DES LIEUX – REMISE DES CLES

Lors de l'entrée en jouissance, le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer au Bailleur par dérogation à l'article 1720 du Code civil aucuns travaux de réparation, aménagement, mise en conformité, remise en état, consolidation, réfection, dépollution, installation, désinstallation ou remplacement qui sont ou deviendraient nécessaires, y compris pour l'exercice de son activité, qu'elles qu'en soient la cause, la nature et l'importance, autres que ceux qui pourraient être expressément visés aux Conditions Particulières et que ceux qui pourraient constituer, tenant compte toutefois de l'état des Locaux à la Date de Prise d'Effet, de grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

A la Date de la Prise d'Effet du Bail, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties aux frais du Preneur. Chacune des Parties en conservera un exemplaire.

A défaut, il sera effectué par huissier à la requête de la Partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

Au cas où, du fait du Preneur, cet état des lieux ne pourrait être établi alors que le Bailleur aurait fait toutes diligences pour son établissement, les Locaux Loués seront réputés avoir été loués en parfait état.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, les clés des Locaux Loués seront remises par le Bailleur au Preneur pour prise de possession, sous réserve toutefois que le Preneur ait remis au Bailleur le dépôt de garantie visé à l'ARTICLE 9 du présent Titre, un paiement correspondant à la 1ère échéance de Loyer, de la provision pour charges, impôts, taxes et redevances ainsi que le cas échéant la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, ainsi qu'une attestation d'assurance conforme aux stipulations de l'ARTICLE 17.2 du présent Titre.

A défaut, la remise de clés sera différée jusqu'à ces règlements et productions, sans pour autant entraîner le report de la Date de Prise d'Effet du Bail qui demeurera celle mentionnée aux Conditions Particulières, à moins que le Bailleur ne préfère mettre en jeu la clause résolutoire prévue à l'ARTICLE 20.2 du présent Titre, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts à la charge du Preneur.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur aura ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Locaux Loués conformément à l'article 1719 1° du Code Civil.

ARTICLE 6 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

6.1 Respect des règlements, prescriptions et usage de l'Immeuble et le cas échéant de l'Ensemble Immobilier

Le Preneur payera toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité.

Le Preneur devra respecter tous règlements, prescriptions et usages de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) dont dépendent les Locaux Loués, liés notamment à la circulation, au stationnement, à l'accès, à la sécurité, à la propreté de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) ou à l'occupation temporaire des abords de ce(s) dernier(s).

Le Preneur s'oblige notamment expressément à respecter, le cas échéant, les clauses et stipulations des règlement(s) intérieur(s), des servitudes, du règlement de copropriété, et toutes autres prescriptions de toute nature, existant(s) ou à intervenir, applicable(s) à l'Immeuble (et à l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) dès lors qu'ils affectent les Locaux Loués, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs...).

A cet effet, le règlement de copropriété / état descriptif de division de l'Immeuble (et si applicable de l'Ensemble Immobilier) ainsi que les documents susvisés, lorsqu'ils existent, ont été remis par le Bailleur au Preneur qui le reconnaît et annexés aux présentes (**Annexe 3**).

En cas de modification à l'avenir de ces documents, le Bailleur s'engage à transmettre dans un délai raisonnable ces documents modifiés au Preneur qui s'engage à les respecter dès réception.

166A

Le Bailleur se réserve, pour l'avenir, expressément le droit discrétionnaire d'adapter et de modifier le cas échéant lesdits documents.

6.2 Exploitation commerciale

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur maintiendra les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale selon l'usage prévu aux Conditions Particulières.

6.3 Standing haussmannien de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier

Les Parties s'engagent à ne rien faire qui puisse être susceptible de porter atteinte au caractère haussmannien de l'Immeuble et, si applicable, de l'Ensemble Immobilier.

6.4 Travaux à la charge du Preneur

6.4.1. Le Preneur fera effectuer, à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous les travaux (d'entretien, de réparation, remise en état, réfection, remplacement) autres que les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, et notamment tous les travaux relevant de l'article 605 du Code civil, qui sont ou deviendraient nécessaires aux Locaux Loués et à leurs installations et équipements (tels que, s'ils existent, chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôle d'accès, systèmes de sécurité, électricité, éclairage, câblages, vitrage, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux plafonds, murs, cloisons, sols, etc.), quelles qu'en soient la cause, la nature et l'importance, à l'exception des travaux qui seraient dus à la vétusté ou à un vice caché.

6.4.2. Le Preneur devra également procéder, à ses frais et aussi souvent qu'il sera nécessaire, à tous traitements contre les parasites, pour la dératisation et la désinsectisation des Locaux Loués, et sera responsable de leur destruction. Le Preneur s'oblige à effectuer toute déclaration en mairie et au Bailleur, de toute présence de termites, autre parasites ou champignons dont il pourrait avoir connaissance dans les Locaux Loués.

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les règles définies par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), les règles applicables aux établissements recevant du public, les servitudes passives et de sécurité, et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires à l'activité du Preneur afin de respecter lesdites lois et réglementation, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Les travaux nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués avec la règlementation dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations, sont à la charge du Bailleur.

6.4.3. Le Preneur déférera à ses frais exclusifs à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant son activité dans les Locaux Loués et les éventuels travaux nécessaires pour mettre les Locaux Loués en conformité avec son activité et toute prescription, réclamation ou injonction.

6.4.4. Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant les Locaux Loués et faire les travaux en découlant.

66 MA

6.4.5. Le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués, dès lors que ceux-ci sont liés à son activité, et/ou équipements, aménagements, installations et/ou constructions et/ou aux modalités d'occupation des Locaux Loués de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Sont notamment ici visés :

(i) les travaux de mise en conformité avec toutes dispositions légales, règlementaires et décisions administratives en vigueur ou à venir, notamment celles applicables aux établissements recevant du public (ERP), immeubles de grande hauteur (IGH) et/ou aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou en matière d'hygiène, de santé ou de sécurité, de voirie, de salubrité ou de protection de l'environnement,

(ii) les travaux ordonnés par toute autorité administrative.

6.5 Entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui et/ou le Bailleur le cas échéant, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, hors celles relevant de la vétusté, le tout de sorte qu'en fin de Bail, ils soient rendus dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée, sous réserve de ce qui est prévu par l'article 13 du présent titre. Il devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations à son usage personnel. Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en parfait état, le cas échéant, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, etc., pour la totalité des Locaux Loués. Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

Le Preneur devra également entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur supportera les frais des travaux relatifs à toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices, de la distribution des eaux, de l'électricité, de télécommunications quelconques, du chauffage ou de la climatisation, et ce, sans recours ou réclamation contre le Bailleur, qui ne pourra en aucun cas verser d'indemnité de ce chef.

Le Preneur souscrira, dès mise à disposition des Locaux Loués, les contrats d'entretien et de maintenance pour chacune des installations et équipements dont les Locaux Loués sont ou seront dotés, et les fera contrôler, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation en la matière par un organisme agréé par l'APSAD. Il devra en justifier auprès du Bailleur pour accord sur les prestations assurées, et lui communiquer au fur et à mesure de leur exécution, tout bon d'intervention, rapports et détail des réparations apportées, à première demande de sa part.

MA 66

Notamment, et à titre illustratif, le Preneur souscrira, dès mise à disposition des Locaux Loués, les contrats d'entretien et de maintenance des installations de climatisation ou rafraîchissement d'air prévoyant le nettoyage des filtres aussi souvent que nécessaire, l'entretien et les réparations ou le remplacement des pièces défectueuses et la vérification de la bonne étanchéité des canalisations et la bonne évacuation des condensats.

Il devra, en cas de départ, faire son affaire de la résiliation desdits contrats d'entretien et de maintenance.

Le Preneur adressera au Bailleur les comptes rendus des visites d'inspection et les rapports consécutifs aux contrôles des organismes de contrôle et s'engage à se conformer aux recommandations desdits organismes et à faire réaliser les travaux prescrits à ses frais.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir souscrit les contrats d'entretien et de maintenance des Locaux Loués et des installations et équipements dont les Locaux Loués sont ou seront dotés ou d'avoir réalisé les prestations, contrôles et travaux mis à sa charge, le Bailleur entreprenne de les faire exécuter en ses lieu et place, un mois après mise en demeure restée infructueuse, sauf urgence, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur qui s'oblige dès à présent à en rembourser le coût total au Bailleur, en ce compris la TVA et tous frais y compris de gestion et honoraires, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la facture par le Preneur, et ce sans préjudice de l'application de la clause résolutoire visée ci-après.

Par exception, l'Immeuble (et, le cas échéant, l'Ensemble Immobilier auquel l'Immeuble appartient) étant multi-locataires, le Bailleur :

- souscrira lui-même, les contrats d'entretien et de maintenance de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier auquel appartiennent l'Immeuble et/ou les Locaux) ;
- effectuera lui-même, les opérations d'entretien et de maintenance des systèmes ou installations communs à l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier auquel appartiennent l'Immeuble et/ou les Locaux) : systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et Sprinklers), de désenfumage, de ventilation, climatisation et chauffage, ascenseurs dont les Locaux Loués seraient dotés, hors les systèmes ou installations spécifiques au Preneur.

Le coût sera refacturé au Preneur selon les conditions prévues à l'ARTICLE 10.3.4 du présent Titre.

6.6 Visite des Locaux

Sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence :

- le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers et son architecte, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux Loués,
- et dès qu'un congé aura été signifié par le Preneur et pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail, ou encore en cas de mise en vente de l'Immeuble et/ou des Locaux, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire.

Le Preneur devra laisser apposer un panneau ou écriteau sur la façade de l'Immeuble ou des Locaux, aux fenêtres ou à tout autre endroit que le Bailleur jugerait convenable, dans le respect de la continuité de l'exploitation de l'activité de son activité par le Bailleur.

6.7 Diverses conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à respecter toutes les mesures qui lui incombent en tant que chef d'établissement et notamment en matière de sécurité.

Le Preneur ne pourra en aucun cas occuper des locaux ou espaces communs de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier en dehors des Locaux Loués

En particulier, il ne pourra faire, en dehors des Locaux Loués, aucun étalage, inventaire ou autre installation de toute nature et ne devra déposer aucun mobilier, matériel, etc. en dehors des Locaux Loués.

Il ne pourra faire aucune installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur quelconque.

De même, il ne pourra faire à l'extérieur des Locaux Loués, y compris sur leurs façades, aucun affichage, même à titre de publicité commerciale.

A peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Le Preneur devra s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres et prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables.

Le Preneur devra n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'Immeuble, aucun appareil électrique ou électronique, perturbateur des auditions radio téléphoniques, de la télévision, des systèmes de communication ou d'alarme en vigueur dans l'Immeuble, sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage et devra supprimer sans délai ceux qui seraient installés si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, généraient des dysfonctionnements des systèmes en vigueur dans l'Immeuble (ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou motivaient des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble (ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou des immeubles voisins.

Pour le cas où le Bailleur constaterait une infraction aux stipulations ci-dessus, il sera en droit, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse ou sans préavis en cas d'urgence, de procéder à l'enlèvement et aux travaux, recherches d'origine de désordres qui seraient requis, aux frais du Preneur, celui-ci devant en rembourser le coût, sur simple présentation de facture.

Le Preneur n'usera pas d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ni d'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués, ou de tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconque, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils de radio, télévision ou autre, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

66

Le Preneur ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit, même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur devra, sans délai, faire cesser toutes plaintes et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra collecter et restituer à première demande du Bailleur, les badges, cartes magnétiques ou généralement tous les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Bail.

Le Preneur devra assurer la surveillance et le gardiennage des Locaux Loués et de ses mobiliers, matériels, etc. Le Bailleur ne garantit pas le Preneur du trouble qui pourrait être apporté à sa jouissance par des tiers, d'autres locataires, occupants ou par des déposants, notamment en cas de vol ou autres faits délictueux, avec ou sans effraction.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet, cette assurance excluant tout recours direct ou indirect contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur aura la faculté de citer la raison sociale du Preneur à des fins de communication, et de présenter des vues extérieures de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), sans que le Preneur puisse s'y opposer ou réclamer une quelconque indemnité.

Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués ou la cessation de son activité, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement des Loyers et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur s'engage, au surplus, à effectuer à ses frais toutes les démarches, travaux ou autres, paiement de droit ou taxes nécessaires à la reprise de son activité. Il devra justifier de ses diligences à première demande du Bailleur.

ARTICLE 7 LOYER

7.1 Loyer au titre du présent Bail avant son renouvellement

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors charges et hors taxes dont le montant est fixé à l'ARTICLE 5 des Conditions Particulières (le « **Loyer** »), lequel évoluera selon les modalités convenues à l'ARTICLE 8 du présent Titre.

Le Loyer sera exigible pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail, le premier terme étant calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

Si le Bail prend fin en cours de trimestre civil, le montant du dernier terme de Loyer sera calculé au *prorata temporis* à compter du 1er jour dudit trimestre, en fonction du temps restant alors à courir.

Le Loyer est soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux légal en vigueur à sa date d'exigibilité, ainsi qu'à toute taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

7.2 Loyer du bail renouvelé

Lors des renouvellements successifs éventuels du Bail, le montant du Loyer sera égal au dernier Loyer en vigueur (tel qu'indexé)

Conformément aux dispositions de l'article 5.2 des Conditions Particulières, le Bailleur renonce à la faculté de fixer le loyer du bail renouvelé indépendamment du taux de variation de l'indice applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler. Ainsi, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la seule valeur locative avec pour plafond le taux de variation de l'indice applicable, l'indice de base étant mentionné à l'article 5.4 des Conditions Particulières.

7.3 Paiement du Loyer

Le Loyer sera payable trimestriellement d'avance par virement bancaire, le premier jour ouvré de chaque trimestre civil.

ARTICLE 8 INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

1) Indice applicable

De plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalités, le Loyer évoluera chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (« **ILC** ») publié trimestriellement par l'INSEE.

2) 1ère indexation

Pour l'application de la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet et l'indice de comparaison, celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

3) Indexations ultérieures

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel en prenant pour base le Loyer annuel de l'année écoulée et :

- Pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer annuel ; et

- Pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

4) Indexation en cas de révision du Loyer en cours de Bail

Si le Loyer fait l'objet d'une révision en cours de Bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

Si cette date d'effet est par exemple le premier juin, et qu'à cette date le dernier indice publié soit celui du 1er trimestre, l'indexation s'appliquera de la façon suivante :

(Loyer en cours après révision x indice du 1er trimestre de l'année) /
(Indice du 1er trimestre de l'année précédente)

et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

En cas de renouvellement de Bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au Loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet. Si cette date d'effet est par exemple le premier novembre, et qu'à cette date le dernier indice publié soit celui du 4ème trimestre, l'indexation jouera de la façon suivante :

(Loyer du bail renouvelé x indice du 4ème trimestre de l'année) /
(Indice du 4ème trimestre de l'année précédente)

et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

5) Retard dans la publication de l'indice

Si, à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice n'est pas publié, le Loyer sera fixé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice.

6) Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

7) Clause essentielle

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 9 DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution par le Preneur de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail, il est remis, ce jour, au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges.

Le montant du dépôt de garantie variera de plein droit et sans formalités en même temps et dans la même proportion que le Loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification de quelque nature que ce soit (application des clauses contractuelles du Bail à cet effet, accord amiable, révision triennale, indexation ou renouvellement), pour qu'il reste toujours égal à la valeur de trois (3) mois de Loyer, hors taxes, en principal, la différence étant versée par la Partie débitrice avec le premier terme de Loyer modifié.

En cas de vente des Locaux Loués, il est d'ores et déjà convenu que le Preneur consent expressément au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux Loués et décharge expressément le vendeur, ancien propriétaire et ancien Bailleur, de la restitution du dépôt de garantie.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser tout ou partie du Loyer, des charges, taxes impôts redevances, accessoires, indemnités d'occupation ou toutes autres sommes qu'il devrait au Bailleur en exécution des présentes avec le dépôt de garantie.

En revanche, le montant du dépôt de garantie détenu par le Bailleur pourra, si bon lui semble être compensé en tout ou partie à tout moment au cours des présentes ou à leur expiration avec toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur à quelque titre que ce soit en exécution des présentes.

Ces stipulations constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

En cas de compensation au cours du Bail pour quelque raison que ce soit avec toutes sommes dues à titre de loyers, charges, impôts ou tout autre accessoire, indemnité d'occupation, le Preneur devra immédiatement reverser le montant compensé pour que le montant du dépôt de garantie demeure constitué, sans discontinuité pendant toute la durée du Bail, pour un montant toujours égal à ce qui est fixé ci-dessus.

66

Le montant du dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et sera restitué au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit ainsi que de toutes sommes dont le Bailleur pourrait être tenu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit, et selon l'imputation visée à l'article 11.3 du présent Titre.

Et ce, dans un délai de soixante (60) jours ouvrés suivant la restitution des Locaux Loués selon les conditions stipulées à l'ARTICLE 15 du présent Titre.

Le Preneur s'interdit d'ores et déjà de se prévaloir du montant du dépôt de garantie versé pour opposer la compensation des loyers, contributions, impôts, taxes, redevances, charges et accessoires des derniers mois d'occupation et s'abstenir de les régler.

Le montant du dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

Dans le cas de cession du Bail par le Preneur en accord avec les conditions de l'ARTICLE 18 du présent Titre, le dépôt de garantie sera remboursé par le Bailleur au cédant après déduction de toutes sommes dont ce dernier resterait éventuellement débiteur en exécution des présentes, le cessionnaire devant verser simultanément entre les mains du Bailleur le montant du dépôt de garantie tel que défini aux termes des présentes.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations ou pour une cause quelconque émanant du Preneur, autre qu'un congé donné pour une date et dans les conditions prévues aux présentes, et quelle que soit la durée du Bail restant alors à courir, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages intérêts, sans préjudice de toutes sommes qui pourraient être dues par le Preneur notamment au titre des Loyers échus ou à échoir et des travaux ou frais de remise en état à la charge du Preneur.

ARTICLE 10 CHARGES - IMPOTS - TAXES - REDEVANCES

A compter de la Date de Prise d'Effet, le Preneur acquittera sa quote-part de charges, impôts taxes et redevances afférentes à l'Immeuble et aux Locaux Loués selon le détail suivant :

10.1 Inventaire et récapitulatif annuel des catégories de charges impôts taxes et redevances

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, est annexé au Bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, afférents aux parties communes ou à usage commun ainsi qu'aux équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble ainsi qu'aux Locaux Loués (et lorsqu'applicable de l'Ensemble Immobilier), et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur (**Annexe 4**).

Le Bailleur établira annuellement un état récapitulatif (ci-après l'« **Etat Récapitulatif** ») incluant la liquidation et la régularisation des charges impôts taxes et redevances ainsi que montant de la TVA grevant lesdites charges.

L'Etat Récapitulatif sera notifié au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si l'Immeuble/l'Ensemble Immobilier est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété (ou analogue) sur l'exercice annuel.

10.2 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués uniquement

10.2.1. Fluides et Energie – Abonnements

a. Le Preneur devra souscrire tous abonnements nécessaires à son activité et payer à l'échéance ses consommations (d'eau, d'électricité, d'autres fluides ou énergie, internet, fibre, téléphone, etc.) ainsi que la location des compteurs, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires aux équipements concernés tels compteurs, canalisations et robinets.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation au Bailleur ni émettre à son encontre aucune réclamation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone ou autres alimentations.

Le Preneur s'engage à résilier les abonnements qu'il aura souscrits pour la date de restitution des Locaux Loués.

b. Répartition des consommations :

- Lorsque les surfaces locatives des Locaux Loués disposent d'un compteur propre, la répartition sera fonction des consommations du Preneur ressortissant dudit compteur ;
- En l'absence de compteur propre, la répartition sera effectuée au prorata de la surface locative des Locaux Loués par rapport à la surface totale des lots de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

10.2.2. Impôts, taxes et redevances

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifiera de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Le Preneur devra en outre payer ses impôts personnels et mobiliers, et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement à première réquisition du Bailleur et notamment en fin de Bail avant tout déménagement.

Le Preneur devra, à la date de remise des clés en fin de jouissance, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Locaux Loués et qu'il a réglé tous ses impôts, taxes et redevances personnels et mobiliers, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

66

10.3 Charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier)

L'Immeuble (et, le cas échéant, l'Ensemble Immobilier) au sein duquel les Locaux Loués sont situés est soumis au statut ou est régi par les règles exposées aux Conditions Particulières (copropriété, lots de volumes, AFUL, ASL, etc.).

10.3.1. Détermination des charges impôts taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de toutes charges, impôts, taxes et redevances, quelles qu'en soient la nature et l'importance, afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun de l'Immeuble (et, si applicable, de l'Ensemble Immobilier), le Bailleur entendant recevoir un Loyer net de tous frais et charges, sous la seule réserve des charges, impôts, taxes et redevances dont l'imputation au Preneur est interdite en vertu d'une disposition d'ordre public, légale ou réglementaire, applicable au Bail de manière impérative.

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

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur de tous charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux.

10.3.2. Répartition des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun entre les différents locataires

La répartition des charges afférentes aux parties et équipements communs ou à usage commun sera calculée annuellement au prorata de la surface exploitée des Locaux Loués par rapport à la surface exploitée locative totale de l'Immeuble (et/ou, selon le cas, de l'Ensemble Immobilier).
Par « surfaces exploitées » ou « locaux exploités », les Parties entendent les surfaces ou locaux loués ou occupés, que ces surfaces ou locaux soient ou non (i) utilisés par son locataire ou occupant, (i) accessibles à la clientèle, (iii) aménagées et/ou (iv) garnies de meubles et/ou de marchandises.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur correspondra strictement au Local par rapport aux locaux exploités par chaque locataire ou occupant et à la quote-part de parties et équipements communs ou à usage commun nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués par rapport à l'ensemble des locaux exploités.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier une telle répartition entre locataires.

10.3.3. Montant prévisionnel des charges, impôts, taxes et redevance afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

A titre indicatif, le Preneur a été informé par le Bailleur du montant prévisionnel du budget annuel de charges, impôts, taxes et redevances au titre des Locaux Loués (et de l'Immeuble ainsi le cas échant de l'Ensemble Immobilier, lorsqu'applicable).

66

10.3.4. Modalités de paiement des charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties et équipements communs ou à usage commun

Le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que le Loyer, une provision pour charges, impôts, taxes et redevances égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet, étant précisé que la quote-part de cette provision est calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

Si les provisions versées par le Preneur se révèlent inférieures aux charges réelles figurant dans l'Etat Récapitulatif annuel, le Preneur s'engage à payer au Bailleur, toute somme complémentaire qui se révélerait nécessaire. Le solde de la régularisation annuelle sera alors prélevé avec l'échéance suivant l'émission de la facture de régularisation.

Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excèderaient le montant des charges impôts taxes et redevances réelles figurant dans l'Etat Récapitulatif annuel, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur l'échéance suivant l'émission de la facture de régularisation.

Le Bailleur ajustera chaque année le montant de la provision visée ci-avant sur la base du montant effectivement dû pour l'année écoulée. Le Bailleur pourra ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que le budget est inférieur à la réalité.

Le Bailleur se réserve la possibilité de faire acquitter les charges, impôts, taxes et redevances par le Preneur directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

10.3.5. Justification des charges, impôts, taxes et redevances imputés au Preneur

Le Preneur et/ou son représentant pourront, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire chargé de la gestion de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé relatifs aux charges, impôts, taxes et redevances, mais 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 prétextant un désaccord sur le montant de ses charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont réclamés.

ARTICLE 11 MODALITES DE REGLEMENT

11.1 Virement bancaire

Le règlement du Loyer, des provisions pour charges, impôts, taxes et redevances ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée le cas échéant y afférente, se fera par virement automatique au profit du compte bancaire du Bailleur (**Annexe 5**).

Les factures de régularisation annuelle de charges, impôts taxes et redevances ou de toute autre somme due aux termes des présentes et sujette à régularisation seront payées au moins une fois par an avec l'échéance trimestrielle suivante, sauf en fin de Bail.

11.2 Contestations éventuelles

Pour le cas où le Preneur contesterait le montant de tout ou partie des sommes facturées, il devra le notifier par écrit et de manière motivée au Bailleur, au plus tard dans les quinze (15) jours de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire.

A défaut, et de convention expresse, il ne pourra plus émettre aucune contestation, et les sommes facturées seront définitivement dues.

En cas de contestation dans le délai susmentionné et à défaut d'accord amiable entre les Parties sur cette contestation, il appartiendra au Preneur, s'il entend la maintenir, de saisir le Juge compétent au plus tard dans les deux (2) mois de la réception de la première mise en demeure de payer adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception susvisée, à peine de forclusion. Ainsi, faute pour lui d'y procéder dans ce délai, il sera réputé avoir renoncé à cette contestation, et les sommes correspondantes seront payées par le Preneur.

11.3 Imputation des règlements

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

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges, taxes, impôts et redevance,
- provision pour charges, taxes, impôts et redevance,
- appels de travaux,
- régularisation des travaux,
- loyer ou indemnité d'occupation.

11.4 Intérêts de retard

En cas de non-paiement à l'échéance, de toute somme due par le Preneur en application des présentes, elle produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, intérêt au taux d'intérêt légal majoré de 300 points de base à compter de cette échéance et majorée de la TVA applicable le cas échéant et ce, sans que la présente clause puisse préjudicier à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 20.2 du présent Titre.

Toute somme qui serait due par le Preneur en exécution des présentes au titre des intérêts échus, dus au moins pour une année entière produira elle-même intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable au taux d'intérêt légal majoré de 300 points de base.

ARTICLE 12 TRAVAUX

12.1 Travaux à l'initiative du Preneur

12.1.1. Aménagement et modification des Locaux

Le Preneur ne pourra faire aucune modification ni effectuer aucuns travaux d'aménagement intérieur, de démolition, de construction, de percement de murs, de voûtes, de poutres, des plafonds ou de planchers, de quelque nature que ce soit, ni aucune installation que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Pour tous travaux que le Preneur projette d'effectuer au sein des Locaux Loués, en ce compris ses travaux d'aménagement lors de son entrée dans les Locaux, le Preneur devra préalablement communiquer au Bailleur :

- une demande d'autorisation de travaux dûment complétée et signée par ses soins,
- les plans et un descriptif technique détaillé des travaux projetés,
- le rapport préalable d'un bureau de contrôle agréé,

Le Bailleur aura un délai de (15) quinze jours ouvrés à compter de la réception dudit dossier complet pour autoriser ou non lesdits travaux, son silence valant refus.

Dans le cas où le Bailleur donnerait son consentement à l'exécution de travaux, le Preneur devra faire ce qui suit pour tous travaux qu'il réalisera :

- faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux à ses frais, étant précisé qu'en cas de travaux nécessitant une autorisation administrative, le Bailleur fournira au Preneur les pièces en sa possession qui seraient requises par les services instructeurs de l'autorisation demandée, le Preneur s'interdisant de réaliser les travaux avant l'obtention d'une telle autorisation administrative ;
- verser au Bailleur ou lui rembourser, toutes contributions et taxes afférentes aux constructions, installations et aménagements réalisés par lui dans les Locaux Loués, au cas où elles seraient mises en recouvrement au nom du Bailleur et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos ;
- faire son affaire de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation de ses travaux ;
- être assuré pour les travaux réalisés et produire au Bailleur les attestations y afférentes, en cours de validité et assorties de garanties suffisantes, préalablement au démarrage desdits travaux (tout démarrage avant la mise en place de telles assurances étant strictement interdit).

- En conséquence, le Preneur souscrira les garanties suivantes :

- Une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux, le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance pour un montant de garantie adapté à la situation et aux caractéristiques du risque ;

AA66

- Une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, destinée à garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants. Il est précisé que le Bailleur aura la qualité d'assuré additionnel au titre de cette garantie ;
- Une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur. Cette police devra comporter la garantie des dommages aux ouvrages existants ;

  De même tous les intervenants et entreprises choisis pour la réalisation de ces travaux devront être qualifiés pour les travaux qu'ils devront effectuer et être assurés. Ils devront produire toutes les attestations d'assurances nécessaires (RC professionnelle, décennale, etc.) en cours de validité assorties de garanties suffisantes préalablement à leur intervention ;

- exécuter ces travaux dans les règles de l'art et conformément aux dispositions légales et réglementaires, aux décisions administratives en vigueur, et au(x) règlement(s) intérieur(s) de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et de façon à ne pas porter atteinte à la jouissance paisible des autres locataires ou occupants de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ;s'engager à ce que les travaux réalisés ne dégradent en aucun cas ni la qualité environnementale intrinsèque de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), ni, le cas échéant, les certifications obtenues au titre dudit Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ;
- faire réaliser les travaux par des entreprises présentant toutes garanties de compétence (le Preneur devant recourir aux services des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier le cas échéant) et conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera tiers, sous la surveillance d'un architecte, d'un maître d'œuvre et le contrôle d'un bureau de contrôle et d'un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé, dont les honoraires seront supportés par le Preneur sauf pour le Bailleur à agréer l'architecte et/ou le maître d'œuvre et/ou le bureau de contrôle et/ou le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé du Preneur ;
- se conformer aux éventuelles recommandations du Bailleur, ce dernier n'ayant aucune obligation de faire quelque recommandation que ce soit ;
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers ou autres occupants de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et en conséquence relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion ;
- supporter seul tous dommages causés directement ou indirectement au cours de la réalisation de ces travaux ou postérieurement du fait de leur existence, et garantir entièrement le Bailleur s'il était recherché à ce titre ;
- si l'Immeuble (et/ou l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) est multi-locataires, régler à l'avance au Bailleur le coût prévisionnel de réalisation par ce dernier des travaux de modification des systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et sprinklers), de désenfumage, de ventilation, climatisation et chauffage, rendue nécessaire par les travaux du Preneur avant leur démarrage, avec réajustement si besoin est en fonction du coût réel en fin de travaux ;
- communiquer au Bailleur, en fin de travaux :
  - les plans des travaux réalisés et le dossier de recollement à jour comportant le dossier des ouvrages exécutés établis par un homme de l'art,
  - le rapport de vérification après travaux.

Le Preneur est informé que l'Immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués se situe dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Il est également informé de l'existence d'une Charte de la Mairie de Marseille relative aux devantures commerciales. Le Bailleur a à cet effet fait pré-valider une plan guide de l'aspect architectural de la façade des commerces de l'Ensemble Immobilier sur la base duquel le Preneur devra le cas échéant déposer sa déclaration préalable de travaux relatifs à la réalisation de sa façade (**Annexe 12**).

Le Preneur est tenu de se conformer aux prescriptions de ces textes, il est informé que son engagement constitue une des conditions substantielles de la conclusion et de l'exécution du Bail.

Les travails demeurants sous l'unique et entière responsabilité du Preneur, toute autorisation, toute recommandation, tout avis du Bailleur et tout agrément des hommes de l'art par le Bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. Le Preneur supportera toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou à la solidité de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) et indemnisera le Bailleur et les tiers de tout dommage de quelque nature qu'il soit, qui aurait pour cause l'exécution desdits travaux. De même, si du fait des travaux du Preneur, des travaux de quelque nature que ce soient, y compris de mise en conformité devaient être effectués, notamment dans les parties communes ou d'autres locaux privatifs de l'Immeuble (ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), le Preneur en fera son affaire personnelle à ses frais, le Bailleur ne pouvant être tenu d'aucune responsabilité à ce titre.

Le Preneur fera effectuer, au fur et à mesure qu'il sera nécessaire, tous travaux de réparation, remise en état, réfection, consolidation, remplacement, qui deviendraient nécessaires aux constructions, installations et aménagements réalisés par lui, de manière qu'ils soient toujours en parfait état.

Toutes modifications aux travaux initiés par le Preneur, y compris leur suppression même partielle, devront également être soumises à l'autorisation expresse du Bailleur.

Le Preneur indemnisera le Bailleur de tout dommage subi par lui du fait de ces travaux, en ce compris de tout coût que (i) sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien et de maintenance, (ii) des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, de ses visiteurs ou d'une utilisation anormale, (iii) les ouvrages réalisés par le Preneur (iv) l'activité du Preneur, entraîneraient pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence). Dans cette hypothèse, le Preneur sera responsable des dégradations et pertes affectant les Locaux Loués. Le Preneur indemnisera le Bailleur de tout coût consécutif à des travaux de mise aux normes que le Preneur effectuerait pour l'exercice de son activité.

12.1.2. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer ses plaques ou enseignes sur ou dans les Locaux Loués à condition de respecter la réglementation en vigueur et d'obtenir :

- toute autorisation nécessaire à cet effet,
- l'agrément préalable et écrit du Bailleur, sans que pour autant cet agrément puisse valoir reconnaissance de la faisabilité du projet ou engager de quelque manière que ce soit la responsabilité du Bailleur, et
- l'accord de l'architecte du Bailleur.

Tout projet d'enseigne, antenne ou installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) ou étant destiné à être installée dans les parties communes de l'Immeuble (et de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) devra en plus recueillir l'accord de l'assemblée des copropriétaires.

Toutes les stipulations de l'article 12.1.1 du présent Titre pour les travaux du Preneur s'appliqueront aux travaux de plaques et d'enseigne.

12.2 Travaux à l'initiative du Bailleur

12.2.1. Travaux au sein des Locaux Loués

Le Bailleur réalisera à ses frais, risques et périls, au fur et à mesure qu'il en sera besoin les travaux de grosses réparations visés à l'article 606 du Code civil qui deviendraient nécessaires aux Locaux Loués au cours du Bail.

Le Preneur supportera de tels travaux ainsi que ceux que le Bailleur pourrait devoir effectuer dans les Locaux Loués sans indemnité ni réduction du loyer, et ce quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée et quand bien même celle-ci dépasserait 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 subir toute modification, création ou suppression au sein des Locaux Loués, sans aucune indemnité de la part du Bailleur, ni diminution de Loyer.

Le Preneur devra déposer tout coffrage ou décoration et généralement suivre les consignes que le Bailleur lui indiquerait pour permettre l'exécution desdits travaux. Il devra, en outre, laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires et techniciens.

Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur trente (30) jours calendaires avant la réalisation des travaux et les Parties se concerteront avant leur exécution, sauf urgence caractérisée, à l'effet de mettre en œuvre des solutions susceptibles de minimiser autant que faire se peut, les perturbations qui pourraient en résulter pour le Preneur.

12.2.2. Travaux au sein de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant)

Le Bailleur pourra, le cas échéant et par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil, effectuer tous travaux, qu'ils soient de modification des espaces ou accès, de construction, d'aménagement, etc., sur les parties communes de l'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) dont les Locaux Loués dépendent, sans que le Preneur puisse prétendre à indemnité ni réduction de loyer et ce quelles qu'en soient la cause, la nature, l'importance et la durée.

Sauf urgence, le Bailleur s'engage à informer le Preneur trente (30) jours calendaires avant la réalisation des travaux.

12.2.3. Etats des travaux du Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur remet, ce jour, au Preneur les documents ci-après annexés :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 6**), et

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 7**).

Tous les trois (3) ans à compter de la signature des présentes, le Bailleur remettra au Preneur des tels états (récapitulatif et prévisionnel) de travaux.

S'agissant des états prévisionnels, il est précisé qu'il s'agit d'états prévisionnels et indicatifs, qui sont, de ce fait, et par essence, sujets à modifications en raison notamment d'autorisations ultérieures à obtenir (tels celles de la copropriété, des administrations compétentes), d'injonctions de la ville ou de toute autre autorité et d'une manière générale de circonstances nouvelles.

Le Preneur reconnait que les documents susvisés ont été communiqués par le Bailleur à titre strictement indicatif et prévisionnel, qu'ils ne sont pas garantis par le Bailleur et qu'il en sera de même pour les documents susvisés à communiquer en cours de Bail. Le Preneur déclare en tout état de cause que les documents susvisés n'ont pas été déterminants dans sa décision de conclure le Bail.

12.2.4. Répartition du coût des travaux effectués à l'initiative du Bailleur

L'Immeuble (et/ou de l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) comportant plusieurs locataires, il est précisé que la répartition du montant du coût des travaux entre les différents locataires occupants se fera en fonction de la surface exploitée par chacun d'eux dans l'Immeuble (et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant).

Par « surfaces exploitées » ou « locaux exploités », les Parties entendent les surfaces ou locaux loués ou occupés, que ces surfaces ou locaux soient ou non (i) utilisés par son locataire ou occupant, (i) accessibles à la clientèle, (iii) aménagées et/ou (iv) garnies de meubles et/ou de marchandises.

12.3 Travaux à l'initiative de tiers aux Parties

Le Preneur supportera, sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés dans l'Immeuble (et/ou dans l'Ensemble Immobilier, le cas échéant), les immeubles voisins et/ou sur la voie publique, alors mêmes qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

ARTICLE 13 ACCESSION EN FIN DE BAIL

Il est convenu que tous les aménagements, installations, améliorations, embellissements et constructions quelconques effectués par le Preneur, à ses frais ou non, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, deviendront, en fin de Bail, de plein droit et sans formalité, acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, dès lors que le Preneur souhaiterait ne pas procéder à l'enlèvement desdits aménagements et installation, le Bailleur pouvant discrétionnairement décider d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou en partie, dans leur état initial aux frais du Preneur, et ce même pour des travaux expressément autorisés. Dans ce cas, les travaux de remise en état seront exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 14 CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra ainsi mettre à la disposition de quiconque, sous quelque forme que ce soit et même sous forme de prêt, sous-location, domiciliation ou gérance libre, tout ou partie des Locaux Loués, ni céder son droit aux présentes, y compris par voie d'apport à une société, sans l'agrément préalable exprès et écrit du Bailleur.

14.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail à qui que ce soit si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce ou dans un des cas prévus à l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce.

Le terme "cession" comprend, pour les besoins des présentes, toute forme d'aliénation, directe ou indirecte, apport, fusion, scission, du fonds de commerce, du droit au bail (sous réserve d'accord du Bailleur), des titres sociaux du Preneur, sans que cette liste ne soit limitative.

En cas de cession du droit au Bail (autorisée par le Bailleur ou comprise dans la cession du fonds de commerce ou résultant d'un des cas prévus à l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce), le Preneur devra rester garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement du Loyer, des charges et accessoires et de la taxe sur la valeur ajoutée y afférente, impôts contributions taxes et redevances ainsi que du paiement de tous dommages et intérêts et/ou indemnité d'occupation consécutifs à la violation de l'obligation de restitution, et plus généralement de l'entière exécution des clauses, charges et conditions des présentes pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, le tout sans pouvoir opposer ni bénéfice de division ni bénéfice de discussion.

Sous peine d'inopposabilité au Bailleur, toute cession devra remplir les conditions expresses ci-après :

- Toute cession, devra être constatée par acte notarié ou par acte sous seing privé, en présence du Bailleur dûment appelé. Une grosse ou un original de l'acte de cession sera délivré(e) au Bailleur sans frais, dans le mois de sa signature accompagnée d'un original de l'état des lieux qui sera réalisé entre le Preneur et son cessionnaire. Le Bailleur sera invité à participer à cet état des lieux avec un préavis de quinze (15) jours ouvrés.

- En tous cas, aucune cession ne pourra être faite si une somme quelconque reste due au titre du Bail par le Preneur au Bailleur au jour prévu pour la cession.

Pour se conformer aux dispositions l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux. Cet état des lieux sera établi :

- à seul effet de satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce ;
- contradictoirement et amiablement aux frais du cessionnaire par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux.

Le Bailleur et le cessionnaire en conserveront chacun un exemplaire. Si toutefois l'état des lieux ne pouvait être établi de la sorte, il sera établi par un huissier de Justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le cessionnaire.

66

Il est expressément précisé que seul l'état d'entrée initial établi entre le Preneur et le Bailleur à la Date de Prise d'Effet du Bail sera opposable entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux Loués dans les conditions visées à l'ARTICLE 15 du présent Titre), ce que le cessionnaire devra accepter sans réserve à l'égard du Bailleur aux termes de l'acte de cession, le cédant s'en portant fort.

L'acte de cession devra expressément reproduire en ses termes l'intégralité des stipulations du présent article sous peine de nullité de la cession.

14.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit, même partiellement, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit et exprès du Bailleur.

Le Preneur informera le Bailleur de son intention de consentir une sous-location au moins trente (30) jours avant la date prévue pour la signature de la sous-location, en lui transmettant par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du projet de sous-location ainsi qu'un justificatif des liens l'unissant au sous-locataire et en l'invitant à concourir à l'acte conformément à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En tout état de cause, l'acte de sous-location devra obligatoirement reproduire *in extenso* le texte des paragraphes du présent article 14.2 de telle sorte que le sous-locataire soit notamment clairement informé de ce que les Locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, il ne disposera d'aucun droit direct opposable au Bailleur, l'expiration ou la résiliation du Bail entraînant immédiatement et de plein droit celle de la sous-location.

En cas de sous-location autorisée, le contrat de sous-location devra prévoir que le(s) sous-locataire(s) seront tenus de respecter toutes les clauses et conditions du Bail même si le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du Loyer et de toutes autres sommes dues en vertu des présentes à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur demeurant un tiers à toute sous-location. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail principal qui prévaudront.

Il est expressément convenu qu'il y a indivisibilité des Locaux Loués et que le sous-locataire n'aura aucun droit direct à l'encontre du Bailleur. Il s'ensuit que toute sous-location éventuellement autorisée sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

En cas de fin du Bail pour quelque raison que ce soit, le contrat de sous-location prendra également fin automatiquement et de plein droit et le sous-locataire n'aura à l'encontre du Bailleur aucun droit au renouvellement ni au versement d'une indemnité d'éviction ni de tout autre somme.

Le Preneur s'engage à faire renoncer expressément le sous locataire, dans l'acte de sous-location, à tout recours ou action contre le Bailleur principal et/ou ses mandataires. Le Preneur s'engage également à garantir le Bailleur principal et/ou ses mandataires de toutes les conséquences, notamment pécuniaires, d'une action éventuelle de ses propres locataires à leur encontre.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurance de même qualité que les siennes, et prendre toutes les dispositions pour que le sous-locataire soit à même d'en justifier à première demande du Bailleur et pour la première fois lors de la signature du sous-

bail. Il devra également s'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur se portera caution solidaire des obligations de ses sous-locataires et s'engage à remettre au Bailleur dans le mois de la signature tout acte de sous-location. Par ailleurs, le Preneur devra faire son affaire personnelle, dont il demeure garant à l'égard du Bailleur, de la libération des Locaux Loués occupés par le ou les sous-locataire(s) ainsi que par les occupants de leur chef.

Le Preneur sera tenu vis à vis du Bailleur de s'acquitter d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier Loyer exigible au titre du Bail aussi longtemps qu'un sous-locataire occupera tout ou partie des Locaux Loués et ce alors même que le Preneur aurait régulièrement donné congé au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts dont le Bailleur se réserve le droit de demander en justice.

ARTICLE 15 FIN DE BAIL – RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en parfait état de réparation et d'entretien, y compris mises aux normes, sauf si ces dernières relevaient des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et dans un état qui permette, le cas échéant, le maintien des certifications environnementales.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de ses mobiliers et matériels :

- avoir acquitté la totalité des termes de Loyer, indemnité d'occupation, charges, contributions, impôts, taxes et la TVA y afférente et toutes sommes de quelque nature et montant qu'elles soient qui seraient dues en exécution des présentes, et en justifier auprès du Bailleur par présentation des acquits correspondants, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours ;
- avoir communiqué au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués, au plus tard le jour de la fin du présent Bail sauf en cas de signification par le Bailleur d'un congé emportant refus de renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction.

Dans cet objectif, il est convenu de ce qui suit :

- Visite préalable

Environ trois (3) mois avant la date de fin du Bail, ce délai étant réduit en cas de résolution par application de la clause résolutoire ci-après, les Parties procèderont amiablement et contradictoirement à une visite préalable des Locaux Loués ; à l'occasion de cette visite, le Bailleur pourra se faire accompagner de son architecte ou de toute entreprise, homme de l'art ou mandataire afin de faire procéder à tout contrôle, sondage, analyse, expertise (et notamment le cas échéant des sols et de la nappe) ;

En cas de restitution des Locaux Loués postérieurement à la prise d'effet d'un congé emportant refus de renouvellement moyennant versement d'une indemnité d'éviction, ladite visite se tiendra environ trois (3) mois avant la date de restitution prévisionnelle des Locaux Loués par le Preneur.

66

- Liste des travaux à effectuer avant la restitution des Locaux

A l'issue de cette visite, le Bailleur notifiera par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au Preneur la liste des travaux qu'il devra effectuer avant la restitution des Locaux Loués, ainsi que les devis correspondants, sans que toutefois le Bailleur ne renonce à émettre toute réserve qui serait le cas échéant nécessaire sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie en cas d'accomplissement de l'ensemble de ces travaux ;

Si le Preneur ne manifeste pas son intention de réaliser lesdits travaux lui-même dans un délai de quinze (15) jours à compter de ladite notification, les devis seront réputés acceptés par le Preneur et le Bailleur pourra faire exécuter par les entreprises de son choix les travaux correspondant et en réclamer avant tout travaux le montant au Preneur qui devra régler les sommes dues dans un délai de quinze (15) jours à compter de la présentation au Preneur par courrier recommandé avec demande d'avis de réception d'une telle demande, sous réserve d'une régularisation ultérieure au regard des montants effectivement facturés pour la réalisation desdits travaux.

Si le Preneur manifeste son intention de réaliser lesdits travaux lui-même dans le délai susmentionné, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous le contrôle de l'architecte du Bailleur dont le Preneur supportera les honoraires.

Dans le cas où le Preneur déménagerait sans avoir procédé audits travaux de remise en état, le Bailleur pourra les faire exécuter lui-même aux frais du Preneur et retenir puis utiliser le dépôt de garantie à cet effet.

- Etat des lieux de sortie

A l'expiration d'un délai à convenir entre les Parties et compatible avec l'achèvement desdits travaux, un état des lieux de sortie sera établi au plus tard le jour de la fin du Bail ou bien en cas de congé emportant refus de renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction, au jour de la restitution des Locaux Loués postérieurement à la fin du Bail.

L'état des lieux de sortie sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties et aux frais du seul Preneur. Chacune des Parties en conservera un exemplaire.

A défaut, l'état des lieux de sortie sera dressé à l'initiative de la Partie la plus diligente, par huissier de justice qui pourra le cas échéant se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, et ce, aux frais du Preneur (sauf si c'est le Bailleur qui a refusé de faire l'état des lieux de sortie).

- Date de la visite préalable et de l'état des lieux de sortie

Il est précisé que les dates de visite préalable et d'établissement de l'état des lieux de sortie seront fixées en concertation entre les Parties et qu'à défaut d'accord sur la date de visite préalable, la visite préalable sera effectuée par le Bailleur qui pourra, le cas échéant, se faire assister d'un serrurier afin de pénétrer dans les Locaux Loués, sous réserve d'en avoir averti le Preneur au moins 48 heures avant, sauf cas d'urgence, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, aux frais du Preneur. Il sera procédé de même en cas de désaccord sur la date de l'état des lieux de sortie.

- Travaux non réalisés

Pour le cas où il ressortirait de l'état des lieux de sortie que les Locaux Loués ne sont pas dans un état conforme à celui visé au premier alinéa ci-dessus et/ou nécessitent la réalisation de travaux à la charge du Preneur en application des présentes, le Bailleur pourra y faire procéder aux frais du Preneur et ce dernier devra :

- acquitter ou rembourser le coût desdits travaux sur simple présentation des devis correspondants, et
- verser au Bailleur, pendant la durée effective de réalisation desdits travaux, une indemnité d'occupation égale à celle visée à l'ARTICLE 21 visé au présent Titre.

- Remise des clés, badges et autres

Le Preneur devra remettre au Bailleur les clés, badges, cartes d'accès et tous autres moyens d'accéder aux Locaux Loués et à l'Immeuble (et à l'Ensemble Immobilier, le cas échéant) :

- soit à la fin de l'état des lieux de sortie ;
- soit le jour de son déménagement, dans le cas où celui-ci aurait lieu avant le jour de l'état des lieux de sortie, afin que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement, et ce, sans restitution de Loyers.

Dans un tel cas :
- l'acceptation des clés (et autres) par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail, sans préjudice du transfert au Bailleur des risques liés aux Locaux Loués, et
- le Bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration telle qu'elle y est stipulée et le Preneur restera tenu de l'ensemble des obligations résultant du Bail dont, notamment, le règlement du Loyer, contributions, impôts, taxes, redevances, charges et accessoires et de la TVA y afférente, restant dus jusqu'à son terme.

- Reddition des comptes

En tout état de cause, dans les trois (3) mois au plus tard (i) soit du terme du Bail, et ce, que les clefs aient été restituées par anticipation ou non, (ii) soit, suivant la date de restitution des Locaux Loués si elle est postérieure au terme du Bail, le Bailleur procédera à la reddition définitive des comptes, et restituera au Preneur le montant du dépôt de garantie constitué selon l'ARTICLE 9 du présent Titre, déduction faite de toutes sommes qui lui seraient dues en application des présentes.

ARTICLE 16 DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

16.1 Destruction en totalité

Dans le cas où les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

16.2 Destruction partielle

En cas de destruction partielle des Locaux Loués :

- le Bail se poursuivra, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, et le Loyer du Bail sera ajusté au prorata de la surface restant disponible,
- le Bailleur engagera les études en vue de la reconstruction, et entreprendra immédiatement, les travaux de reconstruction de la partie des Locaux Loués détruite ou rendue inutilisable, dès lors qu'il aura obtenu les autorisations administratives le cas échéant nécessaires (permis de construire ou déclaration de travaux...) à l'exécution des travaux qu'il s'engage à demander dans les plus brefs délais.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés et ne pourra solliciter auprès du Bailleur aucun dédommagement ni émettre à son encontre aucune réclamation ou contestation.

ARTICLE 17 ASSURANCES

17.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les Locaux Loués, y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements contre tous les risques de dommages accidentels, en ce compris la destruction des Locaux Loués pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur afférente aux Locaux Loués (le cas échéant à hauteur de sa quote-part lors que c'est l'immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier qui est assuré).

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

17.2 Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux ainsi que le recours des tiers et des voisins, et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

17.3 Clause de renonciation à recours réciproque

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs (i) en cas de sinistre couvert par les garanties prévues aux articles 17.1 et 17.2 et (ii) dans les cas énoncés ci-après :

- pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Locaux Loués, par suite de rupture ou irrégularité dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone ou de tout autre service analogue, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions, ce dernier ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;
- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens ;
- pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement ;
- pour tout trouble à la jouissance paisible dès lors que ce trouble résulterait de la situation géographique des Locaux Loués ;
- pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renonceront, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

17.4 Clauses particulières

Le Preneur remet ce jour au Bailleur une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dont une copie est jointe en **Annexe 8**, toutes primes dues ayant été réglées, et devra adresser annuellement au Bailleur une telle attestation.

Le Preneur fera le nécessaire afin que ses assureurs, préalablement à l'établissement des polices se mettent en rapport avec les assureurs du Bailleur de manière à éviter toutes contradictions et incompatibilités entre les assurances du Preneur et celles du Bailleur.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours ouvrés après une notification par lettre recommandée au Bailleur.

Le Preneur s'engage à prévenir, sans délai et au plus tard dans les 3 (trois) jours ouvrés, le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous sinistres ou de toutes réparations, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé soit à la compagnie qui assure les Locaux (et/ou l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier), soit aux compagnies qui assurent la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et décennale.

Dans le cadre des polices souscrites par le Preneur, et pour les seules garanties des dommages atteignant les biens du Bailleur, le ou les contrats devront prévoir que l'assureur s'engage à ce que les indemnités dues soient versées directement au Bailleur.

ARTICLE 18 CESSION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur ne disposera d'aucun droit de préemption en cas de cession des Locaux Loués et ce par dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce.

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, et notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, scission, d'apport partiel d'actif ou autre, 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.

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

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie qu'il aura donné en application de l'ARTICLE 9 ci-dessus soit transféré à l'acquéreur.

Le Preneur devra alors respecter les termes et conditions dudit Bail et remplir ses obligations à l'égard du nouveau propriétaire des Locaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Dans l'hypothèse où un acquéreur des Locaux Loués envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

ARTICLE 19 INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du Bail, le Bailleur aura la faculté, un (1) mois calendaire après mise en demeure restée sans effet pour toute autre obligation au titre du Bail, et sauf urgence caractérisée, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

Dans ce cadre, le Preneur sera tenu de permettre l'accès au Bailleur et à ses cocontractants aux Locaux Loués dans les conditions de l'article 6.6 du présent Titre.

ARTICLE 20 RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

20.1 Renonciation à la résiliation unilatérale

Les Parties renoncent à résoudre le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations nées du Bail, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du Bail au cas où un tel manquement serait avéré, sans préjudice du droit du Bailleur de mettre en jeu la clause résolutoire.

20.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance contractuelle exacte de tout ou partie :

- d'un seul terme de Loyer,
- d'un seul d'appel provisionnel ou régularisation au titre de travaux et/ou au titre des charges, taxes, impôts ou redevances,
- de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celles visées aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce),
- ou de toute somme qui serait due en vertu du Bail,
- et/ou de toutes sommes qui constituent l'accessoire de toute somme susmentionnée, telle que notamment la TVA y applicable,

ou

- à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail qui sont toutes de rigueur, et ce, quel que soit le préjudice qui pourrait en résulter pour le Bailleur,

et

- un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter resté(e) sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause,

le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, et ce, sans préjudice de toutes sommes, dépenses, dommages et intérêts, travaux de quelque nature et montant que ce soit que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel, qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire.

A toutes fins utiles, il est rappelé que le bénéfice de la clause résolutoire visée aux commandements de payer ou sommation de faire délivrés par le Bailleur, ne pourra être invoqué que par ce dernier.

Toute offre ultérieure du Preneur de payer l'arriéré ou de se conformer aux conditions du Bail, ne pourra préjudicier à l'application de la présente clause.

20.3 Résiliation du Bail aux torts du Preneur

En cas de résiliation fautive du Bail du fait du Preneur, peu important que celle-ci soit constatée suite à la mise en jeu de la clause résolutoire ou prononcée sur le fondement des articles 1227 et suivants du Code civil, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

En outre, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

Le Preneur sera débiteur de plein droit et dès la résiliation jusqu'au départ effectif du Preneur des Locaux Loués d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux (2) fois le Loyer hors taxes mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté de tous accessoires dudit loyer. L'indemnité d'occupation sera en outre assujettie à la TVA au taux en vigueur.

Pendant le temps nécessaire à la relocation, et ce, même si le Preneur a restitué les Locaux Loués, le Preneur sera débiteur d'une indemnité mensuelle correspondant à deux (2) fois le montant du Loyer mensuel principal en vigueur à la date du départ des Locaux Loués augmenté de tous accessoires pendant une période maximum de douze (12) mois à compter du départ du Preneur des Locaux Loués, qui sera appelée mensuellement par le Bailleur.

Il est toutefois précisé que la somme payée au titre de cette indemnité par le Preneur s'imputera à due concurrence sur toute allocation de dommages et intérêts que pourrait obtenir judiciairement le Bailleur au titre de la résiliation fautive du Bail.
Enfin, à l'exception des honoraires d'avocats du Bailleur, le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de mesures conservatoires, de sommation et saisie, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du Loyer.

Le Loyer à prendre en compte pour les besoins du présent article, sera le plus récent Loyer appelé immédiatement avant la résiliation.

ARTICLE 21 INDEMINITE D'OCCUPATION

En dehors du cas envisagé à l'article 20.3. du présent Titre, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non restitution des Locaux Loués libres de toute occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie au *prorata temporis* jusqu'à la libération définitive des Locaux Loués ou jusqu'à l'achèvement des travaux visés à l'ARTICLE 15 du présent Titre, sur la base forfaitaire du Loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante pour cent), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit du montant du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

ARTICLE 22 ENVIRONNEMENT

22.1 Stipulations générales

Le Preneur est tenu de respecter toutes les dispositions prescrites par la loi et les règlements en vigueur et à venir et prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver l'environnement ainsi que la santé et la sécurité des personnes occupant et/ou utilisant et/ou situées momentanément ou durablement à proximité ou dans le voisinage des Locaux Loués.

Pour tous les travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'en cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et de l'Immeuble et, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre)sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

22.2 Dossier technique amiante (ci-après « DTA »)

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application du DTA, celui-ci aura été remis au Preneur et joint au Bail ainsi que la fiche récapitulative du DTA en **Annexe 9**.

Le Preneur s'engage à communiquer le DTA ainsi que la fiche récapitulative du DTA à tout cessionnaire du Bail ainsi, le cas échéant, qu'à ses sous-locataires.

22.3 Diagnostic de performance énergétique (ci-après « DPE »)

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique (le « **DPE** »), celui-ci aura été remis au Preneur conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler de climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12°C.

Il faut donc que le lot à la location soit équipé d'une installation de chauffage fixe pour qu'il y ait DPE.

Les Locaux Loués, ne sont pas équipés de moyen d'un de chauffage fixe.
En l'absence cet équipement un Diagnostic de Performance Energétique ne peut être établit.

Dès lors il conviendra que le Preneur, dans les douze (12) mois suivant la date signature du Bail et après réalisation de ses travaux dans les Locaux Loués, transmette au Bailleur l'ensemble des éléments de consommation d'énergie afin qu'un DPE puisse être établi par et au frais du Bailleur.

22.4 Etat des Risques et des Pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français :

- Conformément aux dispositions dudit article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes (**Annexe 10**) ;
- Le Bailleur déclare :
  - qu'à sa connaissance les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance, en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances et ce depuis qu'il en est propriétaire,
  - il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Locaux Loués.

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

22.5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »)

Le Preneur reconnaît être informé de l'absence dans les Locaux Loués d'ICPE.

Le Preneur n'est pas autorisé à installer dans les Locaux Loués d'ICPE sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Preneur devait, dans l'avenir et après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur, procéder à la mise en place dans les Locaux Loués d'ICPE, ainsi que d'installations/équipements non classés mais présentant néanmoins un danger pour l'environnement, il en serait, dans ce cas, l'exploitant et s'engage à se déclarer comme tel auprès de l'administration et à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit.

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

De même, le Preneur s'engage expressément à se conformer à toute demande, mise en demeure, injonction ou arrêté émanant de toute administration (préfecture, DRIRE, etc.) relative à ses activités et aux ICPE qu'il auraient installées dans les Locaux Loués conformément aux stipulations de la présente clause.
En fin de jouissance pour quelque cause que ce soit emportant cessation d'activité des ICPE, le Preneur s'engage à ne pas faire de déclaration de cessation d'activité sans en avoir préalablement informé le Bailleur pour lui permettre, s'il le souhaite, de se déclarer exploitant et ainsi de bénéficier des autorisations et/ou déclarations au titre de la réglementation des ICPE que le Preneur a obtenu relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués.

A cet effet, le Bailleur aura la faculté de choisir la (les) autorisation(s) et/ou déclaration(s) au titre de la réglementation des ICPE, obtenues par le Preneur relativement à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, dont il souhaiterait se déclarer bénéficiaire.

A son départ, le Preneur procèdera à ses frais au démantèlement de ses installations, sauf demande contraire du Bailleur.

Le Preneur s'engage à s'acquitter avant l'expiration du Bail ou de ses éventuels renouvellements des obligations mises à sa charge par la législation sur les ICPE et à réaliser à ses frais l'ensemble des travaux et mesures de remise en état environnemental qui pourraient être demandés par l'administration et en justifiera par la remise au Bailleur des documents justificatifs prévus par les textes alors en vigueur.

Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence des ICPE ou installations non classées telles que visées aux termes de la présente clause dans les Locaux Loués et/ ou dans L'Immeuble.

22.6 Annexe environnementale

Dès lors que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application des dispositions des articles L. 125-9 du Code de l'environnement et R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, une annexe environnementale est jointe au Bail (**Annexe 11**).

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à se conformer aux engagements souscrits dans le cadre de cette annexe.

ARTICLE 23 TOLERANCES – MODIFICATIONS – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

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

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou l'autre des Parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur et le Preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification dans les conditions fixées à l'alinéa ci-dessus.

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, son changement de dénomination, de raison sociale et/ou de son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait K-bis à jour.

Les obligations résultant du Bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 24 PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de commerce.
Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes du présent article du Bail et ce, indépendamment du paiement des Loyers, charges et autres sommes découlant de l'option exercée.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du Bail (notamment Loyer, dépôt de garantie et tous accessoires) antérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit dans les termes de l'article L. 622-7 du Code de commerce.

Il en sera de même des créances connexes nées postérieurement audit jugement d'ouverture.

Les Parties conviennent également expressément que les créances nées à l'occasion de baux conclus par les Parties pour des locaux situés dans le même Immeuble et/ou le même Ensemble Immobilier, ou dans tout autre immeuble propriété du Bailleur recevront la même connexité, pouvant ainsi donner lieu à compensation.

Le Preneur devra respecter l'intégralité des stipulations de la présente clause, à peine de résiliation du Bail.

Les stipulations de la présente clause constituent une condition essentielle et déterminante sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas consenti au Bail.

ARTICLE 25 FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

Chaque Partie supportera seule les honoraires de son conseil ou avocat respectif engagé pour la rédaction et négociation du Bail.

Le Bailleur supportera les honoraires de commercialisation dus à son mandataire, le Preneur assumant pour sa part les honoraires dus au titre de tout mandat qu'il aurait lui-même consenti à l'occasion des présentes.

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à son siège social et le Bailleur à son siège social.

Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour concernant les Locaux.

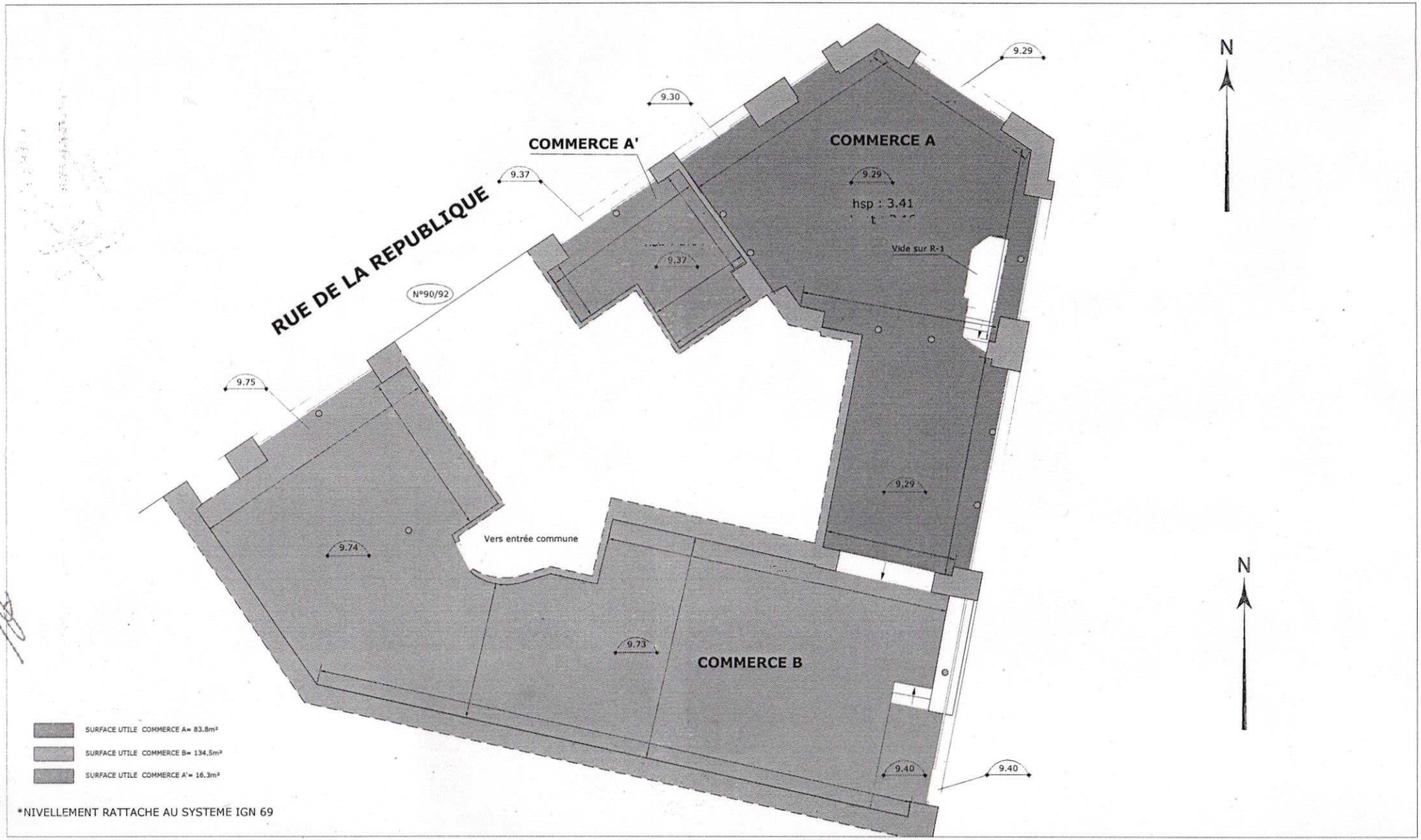
Attribution exclusive de compétence est faite au profit des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Marseille, y compris en cas de pluralité de défendeurs et / ou appel en garantie.

Fait à Marseille **, le** 10/11/2020
En deux (2) exemplaires originaux

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

ANNEXE 1 : PLANS DES LOCAUX LOUES



*NIVELLEMENT RATTACHE AU SYSTEME IGN 69

COMMUNE DE MARSEILLE
QUARTIER LA JOLIETTE (810)
SECTION C
PARCELLE N°124

ECHELLE 1/100

8.71 ALTITUDES RATTACHE AU SYSTEME IGN 69

INDICE		DATE
A	PLAN DE SURFACE UTILE	13/02/2018

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
André OMBRE
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4703

ILOT 19

MARSEILLE - JOLIETTE

PLAN DE SURFACE UTILE

COMMERCES A/A'/B

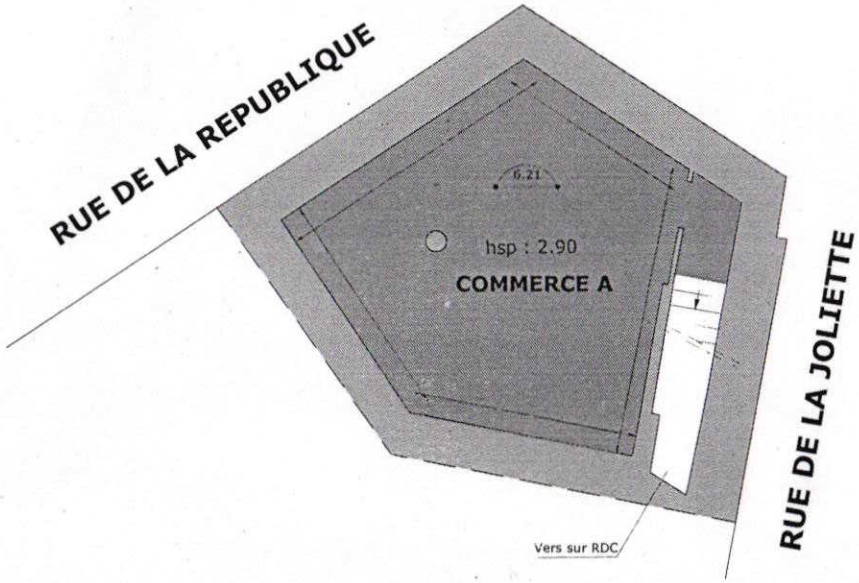
NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE

MARTI & OMBRE
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DOSSIER N° 20237

PIECE N°2/6

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE - Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: cabmartiombre.ge@free.fr
Permanence: 35, Avenue Jean-Jaurès - 83640 Saint-Zacharie - Tel: 04.42.32.60.81



N

SURFACE UTILE COMMERCE A= 40.4m²

*NIVELLEMENT RATTACHE AU SYSTEME IGN 69

COMMUNE DE MARSEILLE
QUARTIER LA JOLIETTE (810)
SECTION C
PARCELLE N°124

ECHELLE 1/100

8.71 ALTITUDES RATTACHE AU SYSTEME IGN 69

INDICE		DATE
A	PLAN DE SURFACE UTILE	13/02/2018

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
André OMBRE
50, av. des Caillols
13012 MARSEILLE
Tél. 04 91 93 25 25
N° D'INSCRIPTION 4703

ILOT 19
MARSEILLE - JOLIETTE
PLAN DE SURFACE UTILE
COMMERCE A
NIVEAU SOUS-SOL

MARTI & OMBRE
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DOSSIER N° 20237

PIECE N°1/6

Membres de l'Ordre des Géomètres-Experts
Bureau principal: 50, Avenue des Caillols - 13012 MARSEILLE - Tel: 04.91.93.25.25 Fax: 04.91.88.06.70 - E-MAIL: cabmartiombre.ge@free.fr
Permanence: 35, Avenue Jean-Jaurès - 83640 Saint-Zacharie - Tel: 04.42.32.60.81

ANNEXE 2 : TANTIEMES AFFECTES AUX LOCAUX LOUES ET/OU QUOTE-PART DE CONTRIBUTION DES LOCAUX AUX CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DE L'IMMEUBLE

Annexe : Tableau des tantièmes/surfaces des lots de l'immeuble

Localisation (bâtiment - étage)	Type	Lots	Locataire	Surface louée M²	Tantièmes charges générales
ILÔT 19 / RDC + S/SOL	Commerce	D	Epicerie Gourmande	100,10	100,10 / 1.015
	sous-sol			40,30	

09/11/2020