

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **AEW COMMERCES EUROPE**, Société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est situé au 43, Avenue Pierre Mendès France 750013 Paris, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 500 156 229,

Représentée par son Gérant statutaire, la société **AEW**, société par actions simplifiée au capital de 2.328.510 €, dont le siège social est au 43 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046, société de gestion de portefeuille agréée par l'autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeubles et fonds de commerces » - non habilitée à recevoir des fonds, effets ou valeurs pour les opérations visées au 1° à 5° et 8° de l'article 1 de la loi du 2 janvier 1970 – et « Gestion immobilière », numéro CPI 7501 2017000020564 délivrée par la CCI PARIS Ile de France, ayant pour garant La Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions demeurant 59 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris ;

Elle-même représentée par **Monsieur Xavier DE KERROS** dûment habilité aux fins des présentes,

D'UNE PART

ET :

La Mairie d'Avignon,

Représentée par Madame Cécile HELLE, Maire agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020, d'AVIGNON elle-même représentée par **Monsieur Joël PEYRE**, en qualité de Conseiller municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 23 juillet 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n°25-0020 en date du 12 mars 2025, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** »

SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE

- A- TERMINOLOGIE
- B- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
- C- NATURE DU CONTRAT
- D- NEGOCIATIONS-COMMERCIALITE

CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)

PARTIE I

- I.1. Désignation des Locaux
- I.2. Date d'effet du Bail
- I.3. Destination
- I.4. Enseigne
- I.5. Loyer
- I.6. Indice de référence
- I.7. Date d'entrée en vigueur du loyer
- I.8. Dépôt de garantie
- I.9. Honoraires de gestion des charges et de la gestion technique, juridique, administrative assurance et contentieux
- I.10. Frais de rédaction du Bail
- I.11. Autres conditions particulières

PARTIE II

ARTICLE 1 – DESIGNATION – SURFACE

ARTICLE 2 – DUREE

ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

- 3.1. Etat des locaux
- 3.2. Etat des lieux
- 3.3. Absence du Preneur à la livraison

ARTICLE 4 – DESTINATION – ENSEIGNE – NON EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

- 4.1. Destination
- 4.2. Enseigne
- 4.3. Non-exclusivité
- 4.4. Non-concurrence

ARTICLE 5 – LOYER

- 5.1. Loyer
- 5.2. Indexation
- 5.3 Loyer de renouvellement
- 5.4 Paiement du Loyer

ARTICLE 6 –GARANTIES

- 6.1. Dépôt de garantie
- 6.2. Garantie à première demande

ARTICLE 7 – CHARGES

- 7.1. Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes
- 7.2. Consommations et charges, cotisations et impôts afférents aux Locaux
- 7.3. Honoraires de gestion

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Travaux du Bailleur

8.2. Travaux du Preneur

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION – MISES EN CONFORMITE

9.1. Entretien et réparation des Locaux

9.2. Mises en conformité des Locaux

ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS – DECHETS

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

12.1. Cession

12.2. Droit de préemption urbain – Droit de préférence du Bailleur

12.3. Droit de préférence du Preneur

12.4. Sous-Location – Location-Gérance – Domiciliation - Nantissement

ARTICLE 13 – ESTHETIQUE-ENSEIGNE

ARTICLE 14 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITE DES LOCAUX

14.1. Surveillance des Locaux

14.2. Visite des Locaux

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

ARTICLE 16 – EMBLEMES DE STATIONNEMENT – LIVRAISONS

16.1. Emplacements de stationnement

16.2. Livraisons

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATIONS A RECOURS

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1. Assurances du Bailleur

18.2. Assurances du Preneur

18.3. Renoncations réciproques à recours

18.4. Déclaration des sinistres

ARTICLE 19 – DESTRUCTION MATERIELLE DES LOCAUX

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 21 – SANCTIONS

21.1. Exécution par le Bailleur

21.2. Intérêts et pénalités de retard

21.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

21.4. Frais

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE

22.1. Diagnostic technique amiante

22.2. Installations classées

22.3. Etat des risques, pollution des sols et sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

22.4. Diagnostic de Performance Energétique

22.5. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret tertiaire

22.7. Mise en œuvre de la réglementation relative à la production d'énergies renouvelables

ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITE DU PRENEUR ET DU BAILLEUR – RENONCIATIONS

23.1. Tolérances

23.2. Indivisibilité

23.3. Personnalité du Preneur

23.4. Personnalité du Bailleur

23.5. Renonciations

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS

ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES

ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

EXPOSE PREALABLE

A. TERMINOLOGIE

Dans le corps du bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le présent bail,

Article(s) : désigne tout article des présentes,

Bail : désigne le présent bail tel que défini au 4 du préambule, et ses annexes.

Bailleur : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

Ensemble Immobilier/Immeuble : désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux, tel que décrit au I.1.

Locaux : désigne les locaux objets du Bail, tels que décrits au I.1.

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

Partie (s) : désigne le Preneur et le Bailleur, individuellement ou ensemble,

Parties Communes : désigne les parties communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Immobilier,

Règlement Intérieur : désigne le règlement intérieur de l'Ensemble Immobilier s'il existe,

Surface Exploitée : désigne la surface visée au I.1. ou résultant de tout métré qui serait réalisé ultérieurement à la demande du Bailleur et porté à la connaissance du Preneur, alors applicable pour l'avenir.

B. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

B.1

Les Locaux, objet du présent Bail, dépendent d'un Ensemble Immobilier situé sur la commune d'Avignon (84000), 25, rue de la République.

L'Ensemble Immobilier comprend actuellement :

- Le lot n°6 : une cave située au sous-sol de 7.2 m².
- Le lot n°7 : une cave située au sous-sol de 14.04 m².
- Le lot n°8 : un local commercial de 227 m² situé au rez-de-chaussée

Pour la réalisation de cet Ensemble Immobilier, l'ensemble des autorisations administratives nécessaires ont été obtenues et sont à ce jour définitives.

B.2.

L'Ensemble Immobilier est régi par un règlement de copropriété établi par Maître GEOFFROY et Maître JULIEN, publié au bureau des hypothèques d'Avignon, le 17 juin 1974.

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, est chargé de gérer les parties, surfaces, équipements, services communs à tous les copropriétaires de l'Ensemble Immobilier ou à certains d'entre eux.

Le Bailleur est propriétaire du ou des lots de copropriété dont dépendent les locaux objets des présentes.

C. ELEMENTS DE CONTEXTE

C.1. Le Preneur s'est rapproché du Bailleur et s'est montré intéressé par la prise à bail de surfaces à usage de commerce situées au rez-de-chaussée de l'Ensemble Immobilier pour y installer l'antenne d'un commissariat de quartier, ce que le Bailleur a accepté sous la double condition ci-après :

- que le Bail soit conclu sous les conditions suspensives suivantes :
 - o L'obtention préalable, par le Preneur, d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant changement de destination des Locaux en locaux à usage d'« *équipements d'intérêt collectif et services publics* » relevant de la sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » au sens des dispositions des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, purgée de tous recours ;
 - o L'obtention préalable d'une autorisation de travaux pour aménager dans les Locaux un établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie de type W (l'« **AT ERP** ») ;
- que le Preneur justifie au Bailleur en fin de jouissance, au jour de la restitution des Locaux, du caractère définitif de la déclaration préalable portant changement de destination des Locaux en locaux à usage de commerce.

Le rétablissement de la destination initiale des Locaux par le Preneur en fin de jouissance constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du Bailleur de conclure le Bail.

C.2. Le Preneur, dûment assisté de ses conseils, tant juridiques que techniques, et après avoir effectué diverses démarches auprès de la Mairie du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier pour s'assurer de la faisabilité du projet, a fait part de son accord pour conclure un bail sous les conditions ci-dessus.

C.3. C'est dans ce contexte, et sous ces conditions essentielles et déterminantes de l'accord du Bailleur, que les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure le Bail.

D. NATURE DU CONTRAT

D.1. Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

A ce titre, le Preneur déclare expressément que l'activité qu'il exploitera dans les Locaux relève des services communaux exploités en régie au sens des dispositions de l'article L.145-2 2° du Code de commerce, de sorte que le Bail relève de plein droit du champ d'application du statut des baux commerciaux.

D.2. La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent bail et ses Annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations. Il annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes Locaux.

D.3. Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation des Locaux.

E. NEGOCIATIONS

E.1. Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions du Bail, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses Conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui lui paraissaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. Le Bail constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux.

E.3. Chaque Partie assume le risque de tout changement de circonstances, imprévisible à la date de signature des présentes, même rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour elle, et renonce aux dispositions de l'article 1195 du Code civil si par impossible il était jugé applicable au bail commercial.

LE PRESENT PREAMBULE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES STIPULATIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES.

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

Première partie : PARTIE I
Deuxième Partie : PARTIE II

En cas de contradiction, les stipulations de la PARTIE I prévaudront sur celles de la PARTIE II. Au sens des présentes, une stipulation figurant dans la PARTIE II mais non reprise dans la PARTIE I n'est pas réputée contredite par les stipulations de la PARTIE I.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1.Exposé des conditions suspensives

L'exploitation des Locaux par le Preneur est ainsi soumise à l'obtention préalable (i) d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable emportant changement de destination des Locaux en locaux à usage d' « équipements d'intérêt collectif et services publics » relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » au sens des dispositions des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme et (ii) d'une autorisation d'aménager dans les Locaux un établissement recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie de type W.

Par conséquent, le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous les deux conditions suspensives cumulatives suivantes :

1°/ Condition Suspensive n°1 :

Obtention, par le Preneur, d'un certificat de non-opposition à la déclaration préalable portant changement de destination des Locaux en locaux à usage d' « équipements d'intérêt collectif et services publics » relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » au sens des dispositions des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme (ci-après la « **Condition Suspensive n°1** »).

Le Preneur s'engage à déposer la déclaration préalable portant changement de destination auprès des services de l'urbanisme compétents au plus tard quinze (15) jours après la signature du Bail et à en justifier au Bailleur par la communication du récépissé de dépôt. A défaut, la Condition Suspensive n°1 sera réputée réalisée.

La Condition Suspensive n°1 sera réputée réalisée en l'absence de recours réceptionné par le Preneur quinze (15) Jours après l'expiration des délais de (i) droit de recours des tiers (gracieux et contentieux), (ii) droit de retrait de l'administration et (iii) de déféré préfectoral.

2/° Condition Suspensive n°2 :

Obtention, par le Preneur, d'une autorisation d'aménager dans les Locaux un établissement recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie, de type W, conformément au descriptif sommaire et aux plans figurant en Annexe 6 (ci-après l'« **ATERP Preneur** ») (ci-après la « **Condition Suspensive n°2** »).

Le Preneur s'engage à déposer son dossier de demande d'ATERP Preneur auprès du service compétent de la Mairie compétente dans un délai d'au maximum cinq (5) jours suivant la signature du Bail et à en justifier au Bailleur. A défaut, la Condition Suspensive n°2 sera réputée réalisée.

La Condition Suspensive n°2 sera réputée réalisée à la date de communication, par le Preneur au Bailleur, d'une copie de l'ATERP Preneur délivrée par la Mairie.

La Condition Suspensive n°1 et la Condition Suspensive n°2 sont ci-après désignées, ensemble, les « **Conditions Suspensives** ».

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le 1^{er} juillet 2025.

Cependant, en cas de non-réalisation de l'une au moins des Conditions Suspensives visées ci-dessus dans le délai précité, notamment en cas de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux à l'encontre des autorisations administratives visées ci-dessus, le Bailleur se réserve la possibilité de proroger le délai de réalisation des conditions suspensives d'un délai de 2 mois.

Au plus tard dans les quarante-huit heures suivant :

- la réalisation ou la non-réalisation des Conditions Suspensives le cas échéant,
- ou l'expiration du délai de réalisation des Conditions Suspensives, ou de la fin de la période de prorogation de ce délai,

le Preneur notifiera au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, la réalisation ou la non réalisation des conditions suspensives susvisées ou la renonciation *du* Preneur à l'une ou plusieurs des conditions suspensives.

2. Non réalisation des Conditions Suspensives

A défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives dans le délai ci avant prévu, éventuellement prorogé, et sauf renonciation du Preneur à ces conditions, le Bail deviendrait caduc, sans indemnité, ni recours, de part et d'autre, le Bailleur et le Preneur étant déliés de tout engagement.

Les sommes versées par le Preneur, à l'exclusion des frais et honoraires afférents à l'établissement du Bail, lui seront remboursées, sans intérêt, dans les quinze (15) jours de la constatation de la non-réalisation de l'une des Conditions Suspensives.

PARTIE I

L'ensemble des stipulations de la PARTIE I ci-dessous complète, modifie ou abroge celles contenues dans la PARTIE II pour chaque Article référencé.

I.1. Désignation des Locaux

Dans l'Ensemble Immobilier situé 25 rue de la République à 84000 Avignon

- Locaux situés au rez-de-chaussée, d'une Surface Exploitée de 227 m² environ.

Les Locaux comprennent également deux caves, situées au sous-sol.

I.2. Date d'effet du Bail

Le Bail prendra effet le lendemain de la date de réalisation de la dernière Condition Suspensive stipulée ci-dessus.

I.3. Destination

Les Parties conviennent qu'à compter du plus tardif des deux évènements suivants :

- (i) Caractère définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours, du certificat de non-contestation à la déclaration préalable de changement de destination ;
- (ii) Caractère définitif de l'ATERP Preneur ;

Les Locaux seront à usage de maison de la tranquillité publique.

Il est expressément rappelé que la destination commerciale des Locaux devra être rétablie par le Preneur à la date de restitution des Locaux conformément aux stipulations de l'Article C1 ci-dessus.

Toutes les autres stipulations de l'Article 4.1 demeurent inchangées.

I.4. Enseigne

SANS OBJET

I.5. Loyer

90.000,00 € HT/ HC (quatre-vingt-dix mille euros hors taxes et hors charges)

I.6. Indice de référence

Pour la première indexation du présent bail, soit un an après sa date de prise d'effet, l'indice de référence sera l'avant-dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

I.7. Date d'entrée en vigueur du loyer

Le Loyer sera dû à compter de la date de prise d'effet du Bail et pour la 1^{ère} fois *pro rata temporis* en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

I.8. Dépôt de garantie

22.500 € (vingt-deux mille cinq cents euros)

I.9. Honoraires de gestion des charges et de la gestion technique, juridique, administrative, assurance et contentieux

A titre purement prévisionnel et indicatif le montant des honoraires de gestion des charges et de la gestion technique, juridique, administrative, assurance et contentieux s'élève, au jour de la signature des présentes, à la somme de sept cent vingt euros hors taxes (720 € HT).

I.10. Frais de rédaction du Bail

Le Preneur verse au Bailleur, au jour de la signature des présentes, une somme de 4.000 € HT (quatre mille euros hors taxes), TVA en sus, au titre des frais de rédaction du Bail.

I.11. Autres Conditions

Il est précisé que les présentes autres conditions sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre « intuitu personae ». Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à la Mairie d'Avignon ;

En conséquence, si la Mairie d'Avignon n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitante du Local, les dispositions des PARTIES I et II du Bail reprendraient leur plein et entier effet, à l'exception du présent I.11

I.11.1 Destination – Enseigne – Non-Exclusivité – Non-Concurrence

En considération de l'activité projetée par le Preneur dans les Locaux, les Parties conviennent de supprimer, purement et simplement, les stipulations des Articles 4.2, 4.3 et 4.4. du Bail.

I.11.2 Indexation

Par dérogation aux stipulations du premier paragraphe de l'Article 5.2 du Bail, les Parties conviennent que le loyer variera automatiquement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail, de ses éventuels renouvellements ou de toute nouvelle fixation du loyer, proportionnellement aux variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (base 100 : 1er trimestre 2010), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

En conséquence, les Parties conviennent de supprimer toute référence faite dans le Bail à l'indice des loyers commerciaux (ILC) et d'y substituer l'ILAT.

Toutes les autres stipulations de l'Article 5.2 du Bail, non contraires à celles qui précèdent, trouveront pleinement à s'appliquer.

I.11.3. TVA

Le Preneur n'est pas assujetti à la TVA.

Néanmoins, en complément des stipulations de l'Article 5.4.3 du Bail, il est précisé que le Bailleur, après en avoir informé le Preneur, conformément aux dispositions du b de l'article 260, 2° du Code général des impôts telles que commentées par la doctrine administrative en vigueur (BOI-TVA-CHAMP-50-10), et en accord avec ce dernier, a opté pour l'assujettissement du Bail à la TVA, de telle sorte que toutes les sommes dues au titre du Bail (loyers et toutes sommes assimilables à des loyers ou des compléments de loyers, charges, impôts, taxes et accessoires, pour les besoins de la TVA) seront augmentées de la TVA au taux en vigueur à la date de leur règlement, laquelle sera intégralement supportée par le Preneur en sus des sommes susvisées. Le Preneur s'engage en conséquence, nonobstant sa qualité de non assujetti à la TVA, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus de toutes sommes dues par lui au titre du Bail, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle,

complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Toutefois, le Bailleur se réserve la faculté de renoncer à l'option exercée pour l'application de la TVA aux Locaux, dans le respect des dispositions légales et réglementaires. Dans un tel cas, le Preneur s'engage à s'acquitter, en sus du loyer et de toutes sommes dues par lui au titre du Bail de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) au taux en vigueur à la date de son règlement et/ou de tout autre droit ou taxe nouvelle, de remplacement ou de substitution qui pourrait être créée.

I.11.4 Garantie à première demande

Les Parties conviennent de supprimer, purement et simplement, les stipulations de l'Article 6.2 du Bail.

I.11.5 Conditions d'Exploitation

Compte tenu de l'activité qui sera exploitée par le Preneur dans les Locaux, en conséquence du changement de destination de ceux-ci, il est expressément convenu entre les Parties que l'ensemble des stipulations des conditions générales du Bail ayant trait à une activité commerciale impliquant, notamment, la présence de marchandises dans les Locaux, ne trouveront pas à s'appliquer au Bail.

Plus particulièrement, mais sans que cette énumération ne soit exhaustive, les stipulations des Articles ci-après ne trouveront pas à s'appliquer : 10.2, 10.3, 10.4, 10.7.

I.11.6 Cession – Droit de préférence– Sous-location – Location-gérance - Nantissement

Le Preneur n'exploitant pas de fonds de commerce, les stipulations des Articles 12.112.2, 12.4.3 du Bail ne trouveront pas à s'appliquer.

Il est néanmoins expressément convenu entre les Parties que toute cession du droit au Bail est expressément interdite.

I.11.7 Restitution des Locaux

En complément des stipulations de l'Article 15 du Bail, il est expressément convenu entre les Parties que les Locaux ne seront considérés comme ayant été valablement restitués par le Preneur au Bailleur qu'une fois que le Preneur sera en mesure de justifier au Bailleur du caractère définitif de la déclaration préalable portant changement de destination des Locaux en locaux à usage de commerce, que le Preneur s'engage à obtenir à ses frais exclusifs.

La justification du caractère définitif du changement de destination susvisé interviendra par la production, par le Preneur au Bailleur, d'un certificat de non-opposition et de non retrait émanant de la Mairie compétente, ainsi que d'un certificat de non-recours émanant du Tribunal administratif compétent.

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition déterminante de l'accord donné par le Bailleur au changement de destination des Locaux en locaux à usage d' « équipements d'intérêt collectif et services publics » relevant de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » au sens des dispositions des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, que le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation fixée dans les conditions de l'Article 21.3 du Bail tant que la copie du dernier des certificats susvisés n'aura pas été réceptionnée par le Bailleur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur en fin de jouissance, au jour de la restitution des Locaux, du caractère définitif de la déclaration préalable portant changement de destination des Locaux en locaux à usage de commerce.

Le rétablissement de la destination initiale des Locaux par le Preneur en fin de jouissance constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du Bailleur de conclure le Bail.

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article 15.

I.11.8 DTA

Le Bailleur a communiqué au Preneur un diagnostic amiante daté du 8 janvier 2015, annexé au présent bail.

Le Preneur souhaite réaliser, à ses frais, un nouveau diagnostic amiante, ce que le Bailleur accepte. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur ce diagnostic à réception.

PARTIE II

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES.

ARTICLE 1 – DESIGNATION - SURFACE

1.1. Désignation

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui l'accepte, les Locaux décrits au I.1

1.2. Surface Exploitée

La superficie totale mentionnée au I.1 est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et d'autres locaux privés,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre les Locaux et des Parties Communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre les Locaux et des Parties Communes ou l'extérieur en l'absence de murs, sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail.

Cette surface pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du Bail.

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle des Locaux pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la prise d'effet du Bail. Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Si la surface réelle était supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la surface visée au I.1, il sera procédé à un ajustement du loyer, en plus ou en moins, strictement proportionnel à la Surface Exploitée.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas 5 % de la Surface Exploitée et intégralement à la charge du Bailleur si la différence de surface excède 5 % de la Surface Exploitée.

ARTICLE 2 – DUREE

2.1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix ans, prenant effet à la date précisée au I.2.

2.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à sa faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la première échéance

triennale, le Bail ayant une période ferme de 6 ans. Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail, à l'exception de la première, et en fin de Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes et délais prévus par la loi. Cet engagement ferme pour six ans n'est valable que pour le présent bail et non ses renouvellements.

Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

ARTICLE 3 – DELIVRANCE DES LOCAUX – ETAT DES LIEUX

3.1. Etat des locaux

Les Locaux seront loués dans l'état où il se trouveront à la date de livraison mentionnée au I.2., le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités en vue des présentes.

Les Locaux devront permettre au Preneur de poser les installations spécifiques à son activité après avoir le cas échéant fait son affaire des installations préexistantes.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison des Locaux au Preneur dans les conditions ci-dessus. Dès lors, et dans la mesure où les Locaux seront conformes aux prescriptions ci-dessus, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité à la réglementation, sauf ce qui est dit à l'Article 8.1.

3.2. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi exclusivement pour les besoins de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au Preneur, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

3.3 Absence du Preneur à la livraison

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de seconde absence du Preneur, le Bailleur dressera un nouveau procès-verbal d'absence, qu'il pourra considérer soit comme un procès-verbal de livraison, soit comme un procès-verbal de carence. A cet effet, le Bailleur devra notifier sa décision au Preneur dans les 15 jours de l'établissement dudit procès-verbal.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de livraison, le Bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de livraison.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer des Locaux. Dans cette hypothèse, toute somme déjà payée par le Preneur restera acquise au Bailleur et le Preneur sera en outre redevable d'une somme correspondant à 6 mois de loyer, et ce à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 4 – DESTINATION – ENSEIGNE – NON EXCLUSIVITE – NON-CONCURRENCE

4.1. Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux à l'usage précisé au I.3, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il est expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Si l'exercice d'activité accessoires est autorisé, celles-ci ne pourront excéder en totalité plus de 10 % du chiffre d'affaires global réalisé par le Preneur dans les Locaux.

Sauf déspécialisation dans le cadre des articles L. 145-47 ou L. 145-48 du Code de commerce, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux cette destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit.

Le Preneur fera son affaire, sans recours possible contre le Bailleur, de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice desdites activités.

4.2. Enseigne

Le Preneur devra exercer ses activités sous l'enseigne visée au I.4.

Il pourra remplacer cette enseigne par une enseigne de notoriété, de niveau de gamme et de qualité équivalents, dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable et écrit du Bailleur, qui ne pourra s'y opposer que pour motif légitime. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

4.3. Non-exclusivité

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

4.4. Non-concurrence

Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du présent bail, de ses renouvellements et prolongations éventuelles, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement toute activité commerciale de même nature dans un rayon de 3.000 mètres à partir des Locaux, sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature du Bail.

ARTICLE 5– LOYER

5.1. Loyer

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer global.

Le montant annuel du loyer d'origine est défini au I.5.1.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à Bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale.

5.2. Indexation

Le loyer variera automatiquement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements ou de toute nouvelle fixation du loyer, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

Le taux de variation indiciaire appliqué au loyer initial la première année, puis au loyer en vigueur ensuite, sera calculé en utilisant :

- - Comme indice de référence : Pour la première indexation, l'avant-dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du présent bail, de ses éventuels renouvellements ou de toute nouvelle fixation du loyer, et pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,
- - Comme indice de comparaison : Pour la première indexation et les indexations ultérieures, l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante par rapport à l'indice de référence, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Dans le cas où l'indice choisi venait à disparaître, ou ne pouvait plus recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de Paris saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer indexé. Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

La présente indexation conventionnelle n'interdit pas la révision légale actuellement prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

5.3. Loyer de renouvellement

5.3.1. Principe

Il est expressément convenu entre les parties que lors des éventuels renouvellements successifs, et indépendamment de la durée du Bail, le loyer de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs entre la valeur locative de marché déterminée dans les conditions ci-après, d'une part et le loyer d'origine du bail à renouveler, indexé sur la durée dudit bail à renouveler suivant l'indexation conventionnelle, d'autre part.

A défaut d'accord entre les Parties, le loyer sera fixé à la valeur locative par le Juge des loyers commerciaux du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, et ce dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce et des stipulations contractuelles ci-après.

En tant que de besoin, le Preneur renonce expressément par les présentes au bénéfice des dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, en ce compris dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

5.3.2. Détermination de la valeur locative de marché

Pour la détermination de la valeur locative de marché, les Parties déclarent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux prix pratiqués, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours, pour des locaux comparables, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et dans le même secteur géographique et d'activité sauf à les corriger par des références d'autres surfaces et/ou secteurs comparables si des références venaient à manquer, par application des dispositions des articles R. 145-3 à R. 145-5 du Code de commerce.
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers fixés à la valeur de marché, à savoir, les loyers de base indexés en vigueur au jour du renouvellement du Bail, des baux librement débattus, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives,

soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux et ce au cours des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail et durant l'année en cours.

- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, réintégrés après décapitalisation au loyer de référence pour la détermination de la valeur locative.
- Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux de référence seront retenus au regard de la Surface Exploitée, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines, et pour les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal.

Aucun abattement ne sera appliqué à la valeur locative de marché en raison de (i) l'existence d'obligations à la charge du Preneur (notamment refacturation de charges, etc.), si les baux de référence comportent les mêmes, et (ii) de l'accession des travaux du Preneur en fin de jouissance.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé, sauf autre accord des Parties, ou dispositions d'ordre public contraires.

5.4. Paiement du loyer

5.4.1. Modalités

Le loyer est payable d'avance par trimestre le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Le premier paiement interviendra à la date de prise d'effet du Bail au prorata temporis.

5.4.2. Prélèvement automatique

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des loyers, charges, Impôts, fond de roulement, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA complété, daté et signé, accompagnée d'un RIB.

En cas de retard dans le paiement de toute somme due au titre du Bail, les pénalités et intérêts de retard prévus à l'Article 21.2 sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur exigibilité. Il s'engage à fournir un nouveau mandat SEPA de prélèvement chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité, le paiement du loyer étant toutefois portable.

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

5.4.3. TVA

La présente location est assujettie à la TVA. Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur lors de chaque facturation.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujetti à la TVA, le loyer et ses accessoires donneront lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les Locaux s'y trouvent assujettis.

5.4.4. Imputation des paiements

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

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

ARTICLE 6 - GARANTIES

6.1. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse à la date de signature du Bail, au Bailleur qui le reconnaît, la somme représentant trois (3) mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer indexé HT/HC

Dans le cas de résiliation du Bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de procédure collective, le dépôt de garantie sera compensé en priorité avec les loyers, Charges et Impôts échus antérieurement au jugement d'ouverture.

En cas de vente de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, le dépôt de garantie pourra être transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur, dès lors que la vente lui aura été notifiée.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'Article 12.1, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé totalement ou partiellement en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges ou

accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie de façon à être toujours égal à tout moment à trois (3) mois de loyer indexé HT/HC.

De la même manière, dans le cas où le dépôt de garantie serait conservé en tout ou partie par le Bailleur en compensation d'une dette du Preneur au titre du Bail, le Preneur s'oblige, à première demande du Bailleur et au plus tard dans les huit jours de cette demande, à lui verser le montant de la TVA afférente au montant du dépôt de garantie ainsi conservé par le Bailleur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

6.2. Garantie à première demande

En complément du dépôt de garantie, prévu ci-dessus, et pour garantir l'exécution de toutes les obligations du Bail, le Preneur remet au Bailleur, au jour de la signature du Bail, une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle joint en **Annexe 2**, d'un montant équivalent à 6 mois de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie a vocation à couvrir l'ensemble des sommes dues par le Preneur au titre du Bail (et notamment : loyer, charges de quelque nature que ce soit, travaux, impôts, taxes, redevance, accessoires...)

Cette garantie devra émaner d'une banque européenne de premier rang ayant un établissement en France.

La garantie constitue un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, autonome et indépendant par rapport au Bail ; le règlement de la Banque devant intervenir dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur.

La garantie est valable pour la durée contractuelle du bail en cours augmentée de six mois.

Dans l'hypothèse où le bail en cours se poursuivrait par tacite prolongation, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie dans les mêmes termes et conditions, notamment de durée, au plus tard trois mois précédant le terme contractuel du Bail. A défaut, le Bailleur aura la faculté d'appeler la garantie. Il restituera les sommes perçues de ce chef dès la remise d'une nouvelle garantie.

En tout état de cause, en cas de renouvellement du Bail, le Preneur devra remettre au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques.

En cas de cession de son fonds de commerce par le Preneur, la garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que le cessionnaire ait lui-même versé une garantie équivalente. L'obligation pour le cessionnaire de fournir une garantie bancaire à première demande s'imposera aux cessionnaires successifs.

En cas de transmission de la propriété des Locaux, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, cette garantie à première demande bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire des Locaux.

ARTICLE 7 - CHARGES

7.1 Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

D'un commun accord, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur. En conséquence, le Preneur remboursera au Bailleur, sa quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents à l'Ensemble Immobilier, dans les conditions ci-après, et ce quel

que soit le régime juridique de l'Ensemble Immobilier (pleine propriété, copropriété, division en volumes...).

7.1.1 Définition des Parties Communes

Les Parties Communes sont définies dans les documents régissant l'Ensemble Immobilier (règlement de copropriété ou statuts d'AFUL/ASL). A défaut elles concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (Parties Communes ou à usage commun générales) ou de certains d'entre eux (Parties Communes ou à usage commun spéciales).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des Parties Communes sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, mais reconnaît expressément que ces Parties Communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Ensemble Immobilier.

Elles comprennent le cas échéant :

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'Ensemble Immobilier, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les installations d'agrément, les liaisons verticales, ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles roulantes, les dispositifs de fermetures des accès de l'Ensemble Immobilier,
- les issues de secours, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les halls, espaces d'accueil, passages, paliers, couloirs d'accès et de circulation, espaces dédiés aux services communs,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance, les chaudières et installations de chaufferie, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leurs matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les locaux pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'Ensemble Immobilier,
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage, ustensiles et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier.

7.1.2. Charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au Parties Communes

Les charges et travaux (ci-après les « Charges »), les impôts, taxes et redevances (ci-après les « Impôts ») des Parties Communes correspondent aux sommes réglées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Immobilier. Si l'Ensemble Immobilier est organisé en copropriété, en

division en volumes ou les deux, les Charges et Impôts correspondent aux dépenses et Impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Immobilier, notamment au titre des Charges de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des Charges et travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier ou de modification du Règlement Intérieur ou de tout autre document régissant l'Ensemble Immobilier qui affecterait la répartition des Charges. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et lui seront dès lors applicables, ce que ce dernier accepte.

Le montant des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification affectant les Parties Communes.

Les catégories de Charges et Impôts sont données en **Annexe 1**, de même que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur et le mode de calcul actuel de la quote-part du Preneur.

7.1.3. Règlement des charges et impôts communs

Le Bailleur ou le Gestionnaire établira un budget prévisionnel annuel comprenant tous les Charges, Travaux et les Impôts à répartir entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier.

Les acomptes trimestriels de Charges, Travaux et Impôts pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour Charges, Travaux et Impôts et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle elles ont été appelées par provision et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Si l'Ensemble Immobilier est en copropriété ou s'il dépend d'une ASL ou d'une AFUL, l'arrêté des comptes sera transmis au Preneur dans un délai de trois mois à compter de l'établissement de la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus au Preneur.

7.2. Consommations et charges, cotisations et impôts afférents aux Locaux

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les consommations et frais afférents aux Locaux, mentionnés en **Annexe 1**.

Il devra également satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime Social des Indépendants... ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relatives à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés.

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

Les Impôts, taxes et redevances, afférents aux Locaux sont mentionnés en **Annexe 1**.

7.3. Honoraires de gestion

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant et des parties communes à un mandataire de son choix, y compris une de ses filiales. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce mandataire dans l'exercice de sa mission.

Le rôle de ce mandataire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des Parties Communes, comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste distinct.

- Les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire au titre de la gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.
- Le Preneur devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que le loyer, les honoraires dus par le Bailleur à ce mandataire au titre de la gestion des charges et de la gestion technique, juridique et administrative, assurance, contentieux correspondant à un pourcentage hors taxes du montant du loyer annuel hors taxes dus par le Preneur, tel qu'indiqué à titre prévisionnel au I.9 du Bail.

ARTICLE 8 – TRAVAUX

8.1. Travaux du Bailleur

8.1.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur conserve à sa charge les travaux issus de la répartition du B- de **l'Annexe 1**.

8.1.2. Travaux spécifiques du Bailleur

8.1.2.1 Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, les parties et éléments communs ou à usage commun qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

8.1.2.2 Le Preneur devra par ailleurs laisser le Bailleur ou toute entité en charge de l'Ensemble Immobilier faire toute modification des Parties Communes, ceci sans recours contre le Bailleur et sans baisse de loyer ni indemnité. A cet égard le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, toutes modifications des accès et liaisons, toute modification ou extension des Parties Communes et privatives ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil.

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

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

Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation.

8.1.2.4 Le Bailleur s'engage pour sa part à mettre tous les moyens en œuvre pour gêner le moins possible l'activité du Preneur pendant les travaux.

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

8.1.2.6. Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, sont joints en **Annexe 7** aux seules fins d'information du Preneur :

- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes à compter de la conclusion du présent Bail, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les deux états précités actualisés seront communiqués au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale du Bail.

Concernant l'état prévisionnel des travaux, il est précisé que le Bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser les travaux mentionnés dans ledit état, et que les montants indiqués sont des estimations qui peuvent par conséquent évoluer.

En outre, le Preneur reconnaît expressément que des travaux non prévus dans cet état découlant notamment de règlementations nouvelles ou d'injonctions administratives ou de la force majeure seront susceptibles d'être réalisés par le Bailleur. De même, la nature de certains travaux est susceptible d'évoluer en fonction des motifs précités.

Il est ainsi rappelé au Preneur que les états des travaux susmentionnés n'ont qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

8.2. Travaux du Preneur

8.2.1. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux de travaux qui puissent changer la destination de l'Ensemble Immobilier, nuire à sa solidité ou encore affecter les installations techniques de l'Ensemble Immobilier ou ses performances environnementales. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Ensemble Immobilier.

8.2.2. D'une façon générale, tous travaux comportant cloisonnement, changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres, de plafonds ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, et les travaux d'aménagement devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant de l'entité en charge de l'Ensemble Immobilier.

Pour obtenir l'autorisation préalable et écrite susvisée du Bailleur, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques,
- le formulaire administratif de demande de travaux,
- un calendrier des travaux,

- une notice de sécurité,
- une notice d'accessibilité,
- une note de couverture d'assurance
- un rapport initial du bureau de contrôle avant travaux, sans réserve.

Le Bailleur devra donner son accord ou son refus dans un délai maximum d'un mois de la réception du dossier, l'absence de réponse valant accord.

Le Preneur pourra cependant effectuer librement tous travaux d'agencement et/ou de décoration qui n'affectent pas la structure ou le gros-œuvre du bâtiment ou les équipements communs ou ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la solidité ou la sûreté de l'Ensemble Immobilier, sous réserve d'avoir souscrit les assurances visées à l'Article 18.2.2.

8.2.3. Les travaux autorisés devront être réalisés dans le respect des dispositions du présent Article 8.2, conformément aux règles de l'art, et en employant de bons matériaux.

Par ailleurs, le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ses travaux notamment au regard de la conformité des Locaux :

- Aux règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité ; à la réglementation du travail ; à la réglementation environnementale ; à la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, le cas échéant, à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) telle que précisée à l'Article 22.2, à la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur (IGH) ou à la réglementation thermique.
- A tous autres documents approuvés par le Bailleur et dans le strict respect des règles touchant notamment aux impératifs techniques liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique, informatique, etc. ; à la protection de l'environnement en n'utilisant aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'Ensemble Immobilier. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de ces autorisations. Il devra faire toutes diligences pour les obtenir.

8.2.4. Le Preneur devra entreprendre les travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur.

Avant tout début de travaux, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur la liste des entreprises devant intervenir sur le chantier.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les Parties Communes ni gêner les autres occupants de l'Ensemble Immobilier.

Les travaux devront être exécutés aux frais et risques du Preneur et sous la surveillance d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle ou d'un maître d'œuvre agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates.

8.2.5. L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'Article 18.2.2.

8.2.6. Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non-conformité, le Bailleur ou son représentant pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du Preneur

et dans un délai maximum d'un mois. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur. Pour ce faire, le Preneur autorise expressément le Bailleur à pénétrer dans les Locaux et à y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le Bailleur.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le Dossier des Ouvrages Exécutés en ce compris les plans de recollement, s'il y a lieu le DIUO, un rapport final de contrôle technique vierge de toutes réserves, le dossier assurance des travaux en ce compris les certificats d'acquit de primes relatifs aux assurances et les attestations d'assurance en responsabilité civile décennale des intervenants, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX – MISES EN CONFORMITE

9.1. Entretien et réparation des Locaux

9.1.1. Le Preneur devra en tout temps, à ses frais et sous sa responsabilité :

- Maintenir en parfait état l'ensemble des Locaux, y réaliser tous travaux, réparations, réfections et remplacements dès qu'ils s'avèreront nécessaires, en ce compris les réparations, travaux, réfections et remplacements nécessités par l'usage, la vétusté et la force majeure à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil.
- Entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement et de sécurité les Locaux ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseur, installations électriques, sanitaires, etc. existant dans les Locaux et procéder à leur remplacement si nécessaire. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie annuellement au Bailleur et, de manière générale, sur simple demande de celui-ci,

Il remplacera tout élément ou système dans son ensemble qui ne pourrait être réparé qu'il soit ou non sa propriété.

- Maintenir les vitrines, les fermetures, glaces, parquets, carrelages, boiseries, revêtements de sols et muraux, peintures, volets, vitreries, verrières, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement et procéder aux remplacements nécessaires,
- Prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduites et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparation des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des prescriptions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence, lui seront imputés,
- Faire analyser, si la réglementation l'exige une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans les Locaux et ses réseaux, et faire auditer deux fois par an ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe.

9.1.2. A défaut d'exécution de ces travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.1.

Le Preneur sera responsable des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel, de ses fournisseurs et clients survenues dans les Locaux, et/ou l'Ensemble Immobilier.

9.1.3. Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux.

9.2. Mises en conformité des Locaux

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir, sur injonction ou pas, applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment :

- des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité,
- la réglementation du travail,
- la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) en matière de sécurité,
- la réglementation relative à l'environnement,
- la réglementation relative au dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage (DIUO) concernant l'Ensemble Immobilier,
- la réglementation relative aux autorisations sur les surfaces de vente,
- la réglementation relative aux immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou autres.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient des liaisons verticales mécaniques (ascenseurs, monte-charges, escalators et travelators) à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir, relative à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur. Il ne devra les utiliser que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire, du fait de la non-observation de ces instructions.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante et procédera, à ses frais, à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et réalisera le cas échéant les travaux pour mettre les Locaux et/ou son activité en conformité aux règles applicables, et ce dans le respect des dispositions de l'Article 8.2. En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur pourra se substituer à lui pour faire réaliser les travaux nécessaires, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent Article 9.2.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

10.1. Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail, et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il devra exercer son activité de façon continue.

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

Si les Locaux sont destinés à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans les Locaux une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

10.3. Il est interdit de pratiquer dans les Locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur. Le Preneur aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites légales d'usage.

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

10.4. Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages. Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

10.5. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier et ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'Ensemble Immobilier. Il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les Parties Communes, qui devront toujours rester libres d'accès.

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

10.6. Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'interdit d'introduire dans les Locaux des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Ensemble Immobilier.

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc., se fassent sans atteinte sur l'environnement et conformément à la réglementation applicable.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

10.7. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, dans les quatre-vingt-dix jours suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'Administration Fiscale pour la période concernée.

Le défaut par le Preneur de respecter cette obligation entraînera de plein droit, passé le délai de huit jours après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité égale à 0,5% du loyer HT, TVA en sus, par jour de retard.

ARTICLE 11 – OBSERVATION DES REGLEMENTS – DECHETS

11.1. Le Preneur s'oblige expressément à respecter et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), les directives et recommandations du Bailleur et/ou Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier, les charges et conditions du règlement de copropriété, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL, du Règlement Intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier, s'ils existent ou venaient à

exister, et dont copie lui a été/sera communiqué par le Bailleur. Le Preneur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des documents précités.

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

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

11.2. Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le Preneur souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au Bailleur, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

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

Les conditions de l'Article 12 s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication, sauf ce qui est dit au 12.1.5.

12.1. Cession

12.1.1. La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra préalablement à toute cession, avoir obtenu l'agrément du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur.

12.1.2. Le Preneur devra notifier la promesse de cession signée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions de l'Article 12.2.2.

Toute cession devra être établie par avocat et prévoir qu'un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des Locaux au cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé au moins 15 jours à l'avance, amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés du Bailleur et du cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison des Locaux visé à l'Article 3 faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur.

Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

12.1.3. Sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préférence, le Preneur restera, envers le Bailleur, garant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit dus en vertu du Bail pendant une période de trois ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Tous cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous preneurs successifs avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires de quelque nature que ce soit et arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations

contractuelles de chacun des preneurs successifs et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession les concernant.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L.145-16-1 du Code de commerce soit porté à trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer.

12.1.4. Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant), le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande du Bailleur, tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

12.1.5. En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préférence, étant toutefois ici rappelé que le Bail est indivisible, au profit du Bailleur.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue au 12.1.3 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

12.2. Droit de préemption urbain et droit de préférence du Bailleur

12.2.1. Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la Commune de la situation de l'Ensemble Immobilier qui pourra, alors, exercer son droit de préférence conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration du délai légal et à défaut de préemption par la commune que le délai prévu pour le droit de préférence du Bailleur commencera à courir.

12.2.2. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions ci-après.

Le Preneur devra notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intégralité de la promesse de cession signée du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds ou le montant de l'apport,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats repris, en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- toutes autres conditions de la vente projetée,
- et, pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution effective d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans l'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préférence dans les conditions prévues au présent Article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al.1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préférence du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans les Locaux.

12.3 Droit de préférence du Preneur

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit, en cas de vente isolée par le Bailleur, du seul local objet d'un bail commercial à un tiers autre qu'un copropriétaire, un droit de préférence au profit du Preneur.

Toutefois, par exception, le Preneur reconnaît qu'il ne disposera pas de droit de préférence :

- en cas de cession unique de plusieurs locaux de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire de l'Ensemble Immobilier,
- en cas de cession globale des locaux de l'Ensemble Immobilier dont le Bailleur est propriétaire.

12.4. Sous-location – Location-gérance – Domiciliation - Nantissement

12.4.1 Le Preneur est tenu d'exploiter personnellement les Locaux. En conséquence, toute sous-location totale ou partielle ou mise à disposition des Locaux est interdite, de même que toute mise en location-gérance du fonds.

12.4.2. Toute domiciliation dans les Locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit est interdite.

12.4.3 Tout nantissement sur le fonds exploité dans les Locaux devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique bénéficiant de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

ARTICLE 13 – ESTHETIQUE – ENSEIGNE

L'enseigne du Preneur devra être installée au droit des Locaux. Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas ou tout objet en saillie sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui pourra s'y opposer sans avoir à motiver sa décision. Il ne pourra non plus apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur ou sur le toit de l'Ensemble Immobilier, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'Ensemble Immobilier. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

Le Preneur ne pourra pas installer d'enseigne commerciale, de panneau de commercialisation, d'affiches, bannières, banderoles, inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur la face interne des vitrages des Locaux sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur.

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

ARTICLE 14 – SURVEILLANCE DES LOCAUX – VISITES DES LOCAUX

14.1. Surveillance des Locaux

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, sans recours contre le Bailleur qui n'a aucune obligation de surveillance.

14.2. Visite des Locaux

Le Bailleur se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui, en ce compris notamment les assureurs, le droit d'entrer dans les Locaux, aux heures d'ouverture au public, afin notamment de :

- prendre les mesures conservatoires de ses droits,
- de faire réaliser, par les organismes de son choix, tout audit et contrôle notamment environnemental et/ou de sécurité, périodique des installations et équipements propres à l'Ensemble Immobilier, ainsi que les travaux et les mesures en découlant,
- d'instruire un sinistre,
- de permettre une bonne appréciation des risques, et de vérifier à la bonne tenue des sites.

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

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes, le Bailleur à mandater tout commissaire de justice de son choix lequel pourra visiter les Locaux et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

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

En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches sur la façade des Locaux, à des endroits gênant le moins possible l'exploitation du Preneur.

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

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

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations, libres de tout mobilier – en ce compris les éléments de mobilier fixés au sol, aux murs et au plafond - dépôt, stocks, cloisons, rayonnages, cabines d'essayages, aménagements spécifiques liés concept du magasin, signes distinctifs relatif à la marque et/ou au nom commercial du Preneur, chambre froide et fours...

Par ailleurs il est expressément convenu que les travaux du Preneur qui auront été expressément autorisés par le Bailleur tant à son entrée dans les Locaux qu'en cours de Bail, deviendront, en fin de jouissance du Preneur, de plein droit et sans indemnité, la propriété du Bailleur, sauf si ce dernier opte lors du départ du Preneur, pour une remise en état initial des Locaux, tel qu'il résulterait de l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Bailleur pourra par ailleurs toujours demander la dépose aux frais exclusifs du Preneur, de tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, réalisés par le Preneur, et non autorisés préalablement par le Bailleur.

Dans les six mois précédant la remise, volontaire ou forcée, des Locaux au Bailleur, le Preneur devra autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en état souhaités par le Bailleur et des reprises consécutives aux enlèvements.

La liste des travaux de remise en état sera communiquée par le Bailleur au Preneur qui s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Toutefois, après information préalable du Bailleur, le Preneur pourra restituer les Locaux en l'état, le Bailleur effectuant alors lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le devis établi le cas échéant et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

A défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, comme à défaut pour le Preneur d'autoriser le 1^{er} constat de l'état du Local un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incombant au Preneur.

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

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet ; le Preneur devant régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

En tout état de cause, un état des lieux de sortie sera établi en deux exemplaires au jour de la restitution des Locaux par le Preneur au Bailleur, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

ARTICLE 16 – EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT – LIVRAISONS

16.1. Les emplacements de stationnement ne pourront être utilisés que pour garer les véhicules automobiles de tourisme ou deux roues, à l'exclusion de toutes caravanes, remorques ou autres, des employés, clients ou fournisseurs du Preneur.

Les activités de réparation, vidange, lavage, stockage ou autre sont interdites.

Toutefois, après autorisation du Bailleur, le Preneur pourra y déposer une benne fermée pour y stocker ses propres déchets.

Le Preneur s'oblige à respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

Il devra restituer à première demande du Bailleur, ou en fin de Bail, les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis, pour permettre leur remplacement ou leur validation périodique, le Bailleur se réservant le droit, si elles n'étaient pas restituées, d'en neutraliser le fonctionnement.

16.2. Le Preneur s'engage à faire effectuer ses livraisons dans les conditions prévues au règlement de copropriété ou tout autre règlement régissant l'Ensemble Immobilier et sur les emplacements prévus à cet effet s'ils existent. Il s'interdit tout déchargement ou livraison sur les emplacements destinés aux voitures de tourisme et sur la voirie commune de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 17 – RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

17.1 Le Preneur, ses assureurs, son sous-locataire renoncent expressément à tout recours contre toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, le Bailleur, ses assureurs, le Gestionnaire, tout mandataire du Bailleur, pour les dommages résultant des risques visés au présent Article, cas de malveillance excepté :

- 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 ou l'Ensemble Immobilier, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- en cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients des prestataires chargés de la sécurité ou entretien de l'Ensemble Immobilier, de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas de fermeture administrative des Locaux, pour quelque cause que ce soit.
- en cas de dégâts causés aux Locaux et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit la cause, le Preneur accepte de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- en cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

17.2 Le Preneur et ses assureurs feront leur affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du Bailleur, de ses assureurs, et le cas échéant, de toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres

17.3 Sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et le cas échéant toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres renonce et fera renoncer ses assureurs, exclusivement dans la limite des événements garantis par la ou les police(s) du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs cas de malveillance excepté.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1. Assurances du Bailleur

18.1.1 Assurance exploitation

Au plus tard à la date d'effet du Bail et pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés à des tiers.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière en ce compris tous les aménagements étant ou destinés à devenir sa propriété, dont les Locaux et l'Ensemble Immobilier seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée maximum de trois années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances et/ou d'en souscrire de nouvelles et en préviendra alors le Preneur.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'immeuble, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire.

18.1.2. Assurances en cas de travaux

En cas de travaux à son initiative, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il les estime nécessaire.

18.1.3. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera au Bailleur dans les conditions définies à l'Annexe 1, sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances souscrites par le Bailleur et l'ASL, l'AFUL, ou la copropriété le cas échéant.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur et aux voisins le cas échéant, en totalité toute surprime qui serait exigée par les assureurs du Bailleur ou des voisins, soit en raison de l'activité du Preneur dans les Locaux, soit en raison de l'Article 17 « Responsabilité et renoncations à recours »

Également, toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et le cas échéant de la copropriété et des voisins pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Le Preneur s'engage également à respecter les mesures de prévention, de sécurité ou de contrôle des risques qui pourraient être imposées par les assureurs du Bailleur et/ou de son mandataire du fait des Locaux, de l'Ensemble immobilier et/ou de l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage également à respecter les mesures de prévention, de sécurité ou de contrôle des risques qui pourraient être imposées par les assureurs du Bailleur et/ou de son mandataire du fait des Locaux, de l'Ensemble immobilier et/ou de l'activité du Preneur.

18.2. Assurances du Preneur

18.2.1. Assurances pour couvrir la responsabilité civile

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, pour tous dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations et garantira le Bailleur et ses assureurs contre tous recours de tiers à raison de dommages corporels, matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

18.2.2. Assurances pour la réalisation de travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- 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 avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- 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.
- 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.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisée, avant tout démarrage de travaux.

18.2.3. Assurances pour l'exploitation de ses Locaux

Le Preneur garantira également auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, tous les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, les objets mobiliers (matériels, marchandises...) lui appartenant ou qu'il détient à quelque titre que ce soit dans les Locaux, contre les risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, les grèves, mouvements populaires, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, événements naturels, effondrement, et dégâts des eaux, catastrophes naturelles, épidémies, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, les pannes ou fraudes informatiques recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscritra en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce pour une période minimum de 2 ans.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, par la production d'une attestation détaillée indiquant à minima l'adresse, les garanties souscrites, les sous-limites et limites, les renonciations à recours ou (au choix du Bailleur) de la police d'assurance et ses avenants avec justification du paiement des primes correspondantes, chaque année et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que toutes les mises en demeure, mesures de suspension ou de résiliation devront être notifiées au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. De nouvelles polices conformes aux conditions de la présente devront avoir été souscrites et produire leurs effets à la date de résiliation de telle sorte qu'il n'y ait aucune interruption dans l'obligation d'assurance du Preneur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes dans les délais impartis, ou dans le cas d'une suspension des garanties ou résiliation du contrat d'assurance, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts et de la pénalité, mentionnés à l'Article 21.2, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

18.3. Renonciations à recours

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Le Preneur s'oblige à obtenir de ses assureurs et du ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitué (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.), qu'ils renoncent à tous recours dans les conditions identiques à ce qu'il est indiqué ci-dessus.

Le Bailleur, et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires, déclare renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitué (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc.) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre de la police susvisée,

Le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

18.4. Déclaration des sinistres

En cas de sinistre intervenant dans les Locaux et/ou l'Ensemble Immobilier pour les risques visés à l'Article 18.1, le Preneur s'engage à le déclarer à ses assureurs et simultanément au Bailleur quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dans un délai maximum de 5 jours à compter de la date de survenance du sinistre sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu être réclamé à l'assureur, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration.

ARTICLE 19 – DESTRUCTION MATERIELLE DES LOCAUX

Les Parties entendent déroger à l'article 1722 du Code Civil. Il est toutefois précisé ce qui suit :

19.1 Destruction matérielle totale des Locaux

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

19.2 Destruction matérielle partielle des Locaux

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur :

- la destruction matérielle partielle des Locaux affecterait entre 30 % et 60 % de la surface totale des Locaux, le loyer sera réduit à proportion des surfaces détruites ou rendues inutilisables.
- la destruction matérielle partielle des Locaux affecterait plus de 60 % de la surface totale des Locaux, le Bail pourra être résilié, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

Le Preneur fera son affaire de sa privation de jouissance partielle pendant la durée des travaux de réparation ou de reconstruction.

Le Bailleur conservera l'entier bénéfice des indemnités d'assurances perçues de ses assureurs.

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

ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions résultant pour lui des stipulations des diverses parties du Bail, ou de ses Annexes, notamment du Règlement Intérieur, ainsi que du règlement de copropriété ou des statuts d'ASL et/ou d'AFUL qui sont toutes de rigueur, comme à défaut de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou de l'arriéré suite à la fixation du loyer de renouvellement, ou de l'indemnité d'occupation de l'article L 145-28 du Code de commerce et/ou les compléments de dépôt de garantie, Charges, Impôts, taxes et/ou redevances, accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais et/ou toute somme due en vertu du Bail à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, au seul profit duquel la présente clause est stipulée, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après la signification d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé constatant le jeu de la clause résolutoire et ordonnant l'expulsion, rendue par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

ARTICLE 21 – SANCTIONS

21.1. Exécution par le Bailleur

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

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

21.2. Intérêts et pénalités de retard

21.2.1. En cas de non-paiement par le Preneur, à bonne échéance, du loyer, des charges ou de toute autre somme due en vertu du Bail, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard égal au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité, majoré de 600 points de base, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

21.2.2. De plus, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification d'une mise en demeure, et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

21.3. Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, dans les termes du Bail, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel indexé majoré de 50 %, charges et taxes en sus.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, tout mois commencé étant dû, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

21.4. Frais

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, de commissaire de justice, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du Bail, et tous frais de mesures conservatoires seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

ARTICLE 22 - ENVIRONNEMENT – DEVELOPPEMENT DURABLE - DECRET TERTIAIRE

22.1. Diagnostic technique amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu la fiche récapitulative du DTA (**Annexe 3: Fiche récapitulative amiante**).

Il s'engage à communiquer la fiche récapitulative du DTA à toute entreprise intervenant dans les Locaux, ainsi qu'à tout occupant de son chef, et notamment à tout cessionnaire du fonds de commerce.

Le DTA est tenu à la disposition du Preneur et des personnes visées à l'article R. 1334-29-5 II du Code de la santé publique auprès du Bailleur ou de son mandataire.

En outre, si le Preneur réalise des travaux de rénovation des Locaux, il devra procéder à un repérage amiante avant travaux conformément à l'article L.4412-2 du Code du travail.

L'ensemble de ces travaux devra être réalisé dans le strict respect des conditions de l'Article 8.2.

Dans le cas où le diagnostic avant travaux réalisé par le Preneur à l'occasion de ces travaux révélerait la présence d'amiante dont le retrait serait obligatoire, le coût et la réalisation des travaux de désamiantage seraient à la charge exclusive du Preneur, et à ses risques et péril, ce qu'il accepte et reconnaît expressément.

Le Preneur déclare que le Bailleur a satisfait ses obligations d'information en matière d'amiante au titre du Bail.

22.2. Installations classées

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

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

22.3. Etat des risques, pollution des sols et sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

22.3.1. Information du Preneur sur les risques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques (les risques naturels et technologiques majeurs, la sismicité, les zones à potentiel radon et le recul du trait de côte en application des articles L. 121-22-2, L.121-22-3, L.121-22-6, L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme), auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions l'article L. 125-5 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et L.174-5 du Code minier et ce, selon l'Etat des Risques établi conformément à l'article R.125-24 du Code de l'environnement et attaché en **Annexe 4**.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a fourni, dès la première visite des Locaux, un Etat des Risques établi depuis moins de six mois conformément aux articles L. 125-5 II et R. 125-25 du Code de l'environnement.

Le Bailleur reconnaît avoir actualisé l'Etat des Risques si les informations qu'il contenait n'étaient plus exactes à la date de signature du présent Bail conformément à l'article R. 125-25 II du Code de l'environnement.

22.3.2. Information du Preneur sur la pollution des sols

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application dudit article.

Aussi, dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé l'Ensemble Immobilier et que l'Ensemble Immobilier serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols, lesdites informations éventuellement rendues publiques par l'État seront annexées en **Annexe 4**. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et/ou de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

22.3.3. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Le Bailleur déclare en outre qu'aux termes de l'acte d'acquisition de l'Ensemble Immobilier, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'Ensemble Immobilier, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

22.4. Diagnostic de Performance Energétique

Pour la parfaite information du Preneur, le Bailleur a remis au Preneur, le jour de la signature du Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), par application des articles L 126-23 et L.126-26 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des textes subséquents. Le DPE est attaché en **Annexe 5**.

22.5. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de ses suites.

A cette fin :

- Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre sur demande et au moins chaque année les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou privatives des Locaux. Le Preneur autorise le Bailleur à récupérer les données des compteurs abonnés privatifs directement auprès du gestionnaire du réseau électrique, conformément au mandat signé en Annexe 9. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Ensemble Immobilier ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- Chaque Partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Ensemble Immobilier ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût dans les conditions prévues au Bail,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte d'étudier avec le Bailleur toute solution alternative d'occupation.

22.6. Mise en œuvre de la réglementation relative au Décret Tertiaire

Dans le cadre des dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « **Décret Tertiaire** ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R. 174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, certains bâtiments ou parties de bâtiments à usage tertiaire sont assujettis à une obligation légale de réduction de leur consommation d'énergie finale avec des objectifs à atteindre pour chacune des années 2030, 2040 et 2050. Le Décret Tertiaire a été précisé par un arrêté relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Méthode », du 10 avril 2020 et complété par l'arrêté dit « Valeurs absolues » en date du 24 novembre 2020, complétés et modifiés par les arrêtés des 17 janvier 2021 et 29 septembre 2021 et le décret du 29 septembre 2021.

Les bâtiments soumis à cette obligation de rénovation énergétique concernent les immeubles qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface, à savoir :

- Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m², les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1.000 m².

A la date de signature des présentes, les Locaux ne sont pas soumis au Décret Tertiaire mais pourraient l'être ultérieurement en cas d'évolution des conditions locatives ou de la réglementation. Dans cette hypothèse, le Bailleur se rapprocherait du Preneur pour régulariser un avenant au Bail, afin de (i) définir ensemble les obligations de déclaration annuelle de communication des consommations sur la plateforme OPERAT et (ii) revoir ensemble les actions de réduction de consommation d'énergie qui seraient envisagées par le syndic de copropriété/gestionnaire de l'ASL/AFUL dans les Locaux dans le cadre d'un plan d'actions énergétiques.]

22.7. Mise en œuvre de la réglementation relative à la production d'énergies renouvelables

L'Ensemble Immobilier étant soumis au régime de la copropriété, il est précisé que le syndicat de copropriété, afin de se conformer aux législations et réglementations en vigueur relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, soumettra au Bailleur, copropriétaire de l'Ensemble Immobilier, les projets visant à l'installation sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier, de tout procédé de production d'énergies renouvelables, d'un système de végétalisation ou de tout dispositif équivalent, afin de se conformer aux impératifs réglementaires et/ou législatifs en vigueur et/ou aux normes de marché et bonnes pratiques applicables à la matière.

A cette fin, le Bailleur tiendra le Preneur informé du projet envisagé par le syndicat de copropriété, des différentes étapes liées à l'installation de procédés de production d'énergies renouvelables et/ou de végétalisation ou de tout dispositif équivalent ainsi que des décisions qui en résulteront.

Le Preneur s'abstient de nuire ou de causer un trouble, de quelque nature que ce soit, à l'édification et à l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables en toiture et/ou d'ombrières sur l'aire de stationnement et/ou d'un système de végétalisation ou de tout dispositif équivalent en toiture ou concernant les aires de stationnement, parties communes de l'Ensemble Immobilier.

Au titre de ce qui précède, à savoir l'édification et à l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables en toiture de l'Ensemble Immobilier et/ou d'ombrières sur l'aire de stationnement et/ou d'un système de végétalisation ou de tout dispositif équivalent en toiture de l'Ensemble Immobilier ou concernant les aires de stationnement et le cas échéant la modification de

l'organisation juridique attachée à la toiture de l'Ensemble Immobilier ou aux aires de stationnement, le Preneur :

- accepte d'ores et déjà de conclure tout avenant au Bail qui serait nécessaire pour la mise en œuvre de ce qui précède,
- déclare expressément renoncer aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil, et
- s'interdit notamment de demander une diminution du montant des loyers, charges, impôts, taxes et redevances ou de demander des dommages et intérêts.

ARTICLE 23 – TOLÉRANCES – INDIVISIBILITÉ – PERSONNALITE DU PRENEUR ET DU BAILLEUR – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - RENONCIATIONS

23.1. Tolérances

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

23.2. Indivisibilité

Le Bail tout comme les Locaux sont expressément déclarés indivisibles pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

23.3. Personnalité du Preneur

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard dans les quarante jours de la signature des présentes, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail. La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, à moins que le Bailleur ne préfère faire jouer la clause résolutoire.

23.4. Personnalité du Bailleur

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution des présentes, dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Si, pendant la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et prolongations, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

23.5. Renonciations

Les Parties renoncent par les présentes aux dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222, 1223 et 1226 du Code civil.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE – FRAIS

24.1. Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leur siège social respectif.

24.2. Les Parties donnent compétence au Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier pour tout litige afférent au Bail.

24.3. Les frais de rédaction du Bail, mentionnés au I.10, sont à la charge du Preneur.

ARTICLE 25 - AUTONOMIE DES CLAUSES

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

Si des dispositions de l'un ou plusieurs des articles du Code civil ou du Code de commerce auxquelles les Parties ont dérogé dans le Bail, devaient être jugées comme étant d'ordre public, lesdites dispositions légales se substitueront alors à ce que les Parties avaient prévu.

ARTICLE 26 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Au titre du Bail, aucune des Parties n'intervient en qualité de sous-traitant de l'autre Partie pour le traitement de Données Personnelles (les « **Données Personnelles** ») Toutefois, dans le cadre du Bail, une Partie peut avoir accès à des Données Personnelles de personnes physiques communiquées par l'autre Partie, notamment de salariés, représentants ou mandataires de cette dernière (les "**Personnes Concernées**"), qu'elle pourra traiter en qualité de responsable de traitement, aux fins de la poursuite de son intérêt légitime dans le cadre de la bonne exécution du Bail (le "**Traitement**"). Il appartient à chaque Partie d'informer les Personnes Concernées, dont elle a communiqué les Données Personnelles, du Traitement réalisé par l'autre Partie ainsi que des dispositions du présent Article.

Chaque Partie s'engage à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation relative à la Protection des Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale.

Les Données Personnelles sont destinées aux services internes de chaque Partie, et le cas échéant, à leurs prestataires. Chaque Partie s'engage à ce que ses collaborateurs et plus généralement toute personne qu'elle autorisera à traiter les Données Personnelles soient soumis à une obligation de confidentialité et à faire respecter à l'égard des Personnes Concernées, leur droit d'opposition pour des raisons tenant à leur situation particulière, d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation. En cas de litige, les Personnes Concernées bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Chaque Partie désignera un délégué à la protection des données ou un point de contact en matière de Données Personnelles qui peut être contacté aux coordonnées suivantes :

- Pour Bailleur à l'adresse suivante : dpo@eu.aew.com
- Pour le Preneur à l'adresse suivante : joel.peyre@mairie-avignon.com

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant des Données Personnelles.

ARTICLE 27 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le Bail est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Docusign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le Bail par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le Bail.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du Bail directement par Docusign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au Bail.

A cet effet, chaque Partie accepte, chacune en ce qui la concerne, que les notifications liées à la signature du présent Bail par son représentant soient adressées aux adresses courriels suivantes :

- Pour le Bailleur : AEW COMMERCES EUROPE
Courriel : dpo@eu.aew.com
- Pour le Preneur : La Mairie d'Avignon
Courriel : joel.peyre@mairie-avignon.com

Signé électroniquement le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXES :

Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances

Annexe 2 : Etats récapitulatif et prévisionnels de travaux

Annexe 3 : Fiche récapitulative amiante

Annexe 4 : Etat des Risques & liste des sinistres

Annexe 5 : Diagnostic de Performance Énergétique

Annexe 6 : Plans des Locaux

Annexe 7 : Arrêté portant délégation de fonctions à Monsieur Joël PEYRE, Conseiller municipal de la commune d'Avignon

Annexe 8 : Annexe environnementale

Annexe 9 : Mandat Preneur Décret tertiaire OPERAT

Annexe 10 : Politique ISR

Annexe 11 : Guide d'aménagement et d'occupation AEW

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20250312-ASS-D060-2025-AR
Date de télétransmission : 28/03/2025
Date de réception préfecture : 28/03/2025

ANNEXE 1

A- INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES, AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET AUX LOCAUX

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes, étant précisé que dans chaque catégorie, il est donné à titre énonciatif et non limitatif les postes concernés :

CATEGORIE	SOUS CATEGORIE	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	Nettoyage intérieur, extérieur et vitrerie	Nettoyage des espaces communs intérieurs (mail, hall, escaliers de secours, cabine des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires) et des bureaux administratifs ; des espaces communs extérieurs (allées, cour, aire de livraison) et des parkings (y compris parkings souterrains) quelque soient les circonstances y compris tous frais associés ; et nettoyage des surfaces vitrées et des façades
	ELIMINATION DES DECHETS	Elimination déchets secs et humides
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès de l'Ensemble Immobilier hors nettoyage et surveillance : entretien, fonctionnement et contrôle des portes rideaux, grilles, barrières automatiques,
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques : bornes de recharge de véhicule non-polluant ou équivalent, panneau solaire photovoltaïque,
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, parasites, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de Dératisation, Désinfection, Désinsectisation, Dénidification.
	Eclairage extérieur et intérieur	Alimentation et maintenance en ce compris le remplacement des moyens d'éclairage extérieurs et intérieurs de l'Ensemble Immobilier, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs
	Electricité de secours	Contrats de fourniture d'électricité de secours
		Fonctionnement et entretien des équipements de production d'électricité de secours (groupes électrogènes, centrale IGH et/ou tout équipement technique s'y substituant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
		Y compris frais de production d'électricité de toute nature en jour de pointe (EJP)
Management des énergies	Frais et coûts engagés pour la conformité avec les exigences réglementation thermique Frais d'audit et honoraires des bureaux d'études, de contrôle, d'architectes, des organismes agréés et de tout autre intervenant et plus généralement tous frais liés à l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire (honoraires de collecte et de saisie des données OPERAT)	

		Frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'Ensemble Immobilier.
		Frais d'installation de tous équipements en vue de l'amélioration de la performance énergétique.
		Honoraires, frais des bureaux de contrôle et organismes agréés, coût de tous travaux visant à l'amélioration de la performance énergétique.
	Gestion technique centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision, réseaux de la GTC
	Relevage	Entretien et fonctionnement des circuits hydrauliques et des pompes servant à évacuer l'eau des fosses (hors tuyaux et canalisations)
	Signalisation intérieure	Maintenance et fonctionnement de la signalétique intérieure lumineuse et des parkings : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications des sorties de secours
	VRD Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives, et d'évacuation des eaux usées, eaux, vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure
	Structure	Autres contrats ou prestations spécifiques nécessaires au fonctionnement de l'Ensemble Immobilier, dont notamment frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs, Nacelles, Monte-Charges, Escalators, Trottoirs roulants	Entretien et contrôles réglementaires (machinerie et équipements)
ESPACES VERTS	Espaces verts	Entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs y compris la décoration d'ambiance, les fleurs et les plantes, frais de jardinage
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres...
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu
	Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques
	Extincteurs	Achat/remplacement /entretien des extincteurs
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO
	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, oxygène médical
SURVEILLANCE / SURETE	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs et abords de l'Ensemble Immobilier, hors parkings
	Surveillance parking	Service de gardiennage dédié aux parkings (intérieurs ou extérieurs)
	Vidéo surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéo surveillance et plus généralement tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous

		autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier.
	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la surveillance (boitier de bip d'urgence...)
CLIMATISATION	Climatisation chaud / froid	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur et de froid Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Tous frais liés à la gestion administrative de l'Ensemble Immobilier, y compris déplacements et notes de frais du personnel.
	Assurances	Toutes les primes d'assurances contractées par l'Organe pour gérer l'Ensemble Immobilier, pour assurer ledit Ensemble Immobilier et tous les biens meubles ou immeubles les constituant et notamment, sans que cette énumération soit limitative : <ul style="list-style-type: none"> - Les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc - Les pertes de loyer, Ainsi que toutes les primes d'assurances afférentes au Locaux et les honoraires de courtage d'assurance y afférents.
ETAT ET COLLECTIVITES	Impôts, taxes et redevances	Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, étant expressément convenu que le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son Mandataire toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge directe ou indirecte des bailleurs, et à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du Local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, la taxe sur le balayage, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage, les emplacements de stationnement et la taxe additionnelle sur les emplacements de stationnement, la taxe sur les enseignes, la taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE), la taxe de voirie, les taxes de rejets sur réseau public en ce compris la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe sur l'élimination des déchets en ce compris la taxe ADEME, la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris », les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, les redevances de diffusion de musique en ce inclus la redevance SACEM ou toute autre redevance SPRE ou toute autre redevance versée aux artistes-interprètes et aux producteurs de phonogrammes, la contribution audiovisuel public, les taxes liées à la performance environnementale de l'Ensemble Immobilier, ainsi que les taxes additionnelles aux taxes susvisées. Eventuellement la contribution sur les revenus locatifs et la taxe additionnelle au droit de bail. Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en

		<p>remplacement de ceux-ci-dessus prévus, dont le Bailleur informera le Preneur.</p> <p>Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les Parties Communes et/ou à usage commun, et sur les Locaux.</p> <p>Les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous autres impôts présents ou à venir au titre des Locaux.</p> <p>Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou de l'Ensemble Immobilier, et qui ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.</p> <p>La contribution économique territoriale composée de la Cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Ensemble Immobilier ou à la société propriétaire de l'Ensemble Immobilier, dont le Bailleur serait redevable au titre des Parties Communes.</p> <p>Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.</p>
HONORAIRES DE GESTION	Salaires, Rémunérations	Les rémunérations et charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Ensemble Immobilier, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
	Honoraires	Les honoraires d'assistance technique, pour tous travaux, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée.
		Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier,
		Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion technique, juridique, la gestion des assurances, la gestion des contentieux et/ou de la gestion administrative et/ou des charges, pour le compte du Bailleur,
		Les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres, frais de gestion et de fonctionnement du syndic pour la copropriété, de l'ASL/AFUL, le cas échéant,
		Les honoraires et frais des prestataires chargés de l'audit de tous impôts, taxes et redevances.
		Les honoraires de rédaction du bail.
CHARGES NON RECURRENTES	Structure	Gestion des sinistres en ce compris les honoraires y afférents
	Procédure - expertise	Frais de procédure et d'expertises dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
		Les travaux, soit d'entretien, de maintenance, de ravalement, de désamiantage, de réparations, de remplacement, de réfection, d'améliorations, d'embellissement, de création ou de rénovations, de démolition, de restructuration, de renouvellement, de second œuvre, les travaux justifiés par des malfaçons, les travaux réalisés en vue de l'amélioration des

TRAVAUX		performances environnementales de l'Ensemble Immobilier, les travaux justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier,
		Les travaux et installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements réalisés en vue de l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire,
		Les grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; étant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Ensemble Immobilier.
		Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation.
		Les travaux de mise en conformité avec toute réglementation présente ou future de l'Ensemble Immobilier (notamment réglementation sur l'accessibilité, le travail, ERP).
		Les travaux d'entretien de la toiture de l'Ensemble Immobilier.
		Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Ensemble Immobilier,
		Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent), des réseaux, sprinkler et RIA,
		Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privées,
		Les frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil,
		Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
		Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas
		Les travaux spécifiques du Bailleur dans les Locaux, visés à l'Article 8.1.2
		Les travaux propres aux Locaux, visés à l'Article 8.2
	Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.	
PRIVATIF	Même sous-catégorie que pour les charges communes générales	Concerne tous engagements ou consommations affectés à l'usage particulier de certains copropriétaires et/ou exploitants.
	Privatif	Uniquement les charges affectées à l'usage particulier du Preneur qui ne peuvent pas être classées dans

		d'autres sous-catégories déjà existantes (ex : certaines consommations de fluides)
--	--	--

B- REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

i. Charges et travaux

- Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, **demeurent à la charge du Bailleur** :

1°) Les grosses réparations et travaux énumérés à l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; étant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, de l'Ensemble Immobilier.

2°) Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Etant toutefois précisé que les travaux ci-dessus visés au 1°) et 2°) seront néanmoins à la charge du Preneur s'ils constituent des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, ou s'ils sont rendus nécessaires du fait des aménagements du Preneur, de la faute ou de la négligence du Preneur, ou des travaux que le Preneur aurait lui-même entrepris.

3°) Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

4°) Les honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'Ensemble Immobilier.

- **Le Preneur est quant à lui redevable des autres charges et travaux existant**, ainsi que des charges qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

ii. Impôts, taxes et redevances

- **Au regard de l'inventaire/répartition visé en A, demeurent à la charge du Bailleur** :

1°) Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux ou du centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, et qui ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement

2°) La contribution économique territoriale,

3°) Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

- **Le Preneur est quant à lui redevable de tous les autres impôts, taxes et redevances.**

C- CALCUL DE LA QUOTE-PART DU PRENEUR

i. Charges et travaux

1. Principe

- 1.1- Les charges et travaux sont répartis conformément aux modalités de répartition fixées au règlement de copropriété ou dans les statuts de l'ASL ou de l'AFUL.
- 1.2 - Dans le cas où un même lot est occupé par plusieurs locataires/occupants, les charges et travaux afférents audit lot seront répartis par le Bailleur au prorata de la Surface Exploitée de chaque locataire/occupant dans ce lot.
- 1.3 - Les autres charges et travaux engagés directement par le Bailleur pour assurer et gérer les Locaux seront répartis entre les différents locataires/occupants en fonction de la Surface Exploitée de chaque locataire.
- 1.4 - La Surface Exploitée, telle que stipulée au I.1, sera pondérée le cas échéant selon les coefficients suivants par rapport à la Surface Exploitée totale pondérée le cas échéant selon les mêmes coefficients de l'ensemble des locaux propriété du Bailleur :

2. Exceptions

- 2.1 - Le montant des charges de fonctionnement afférent aux Locaux, primes d'assurances du Preneur afférentes aux Locaux, les frais de rédaction du Bail, les Travaux afférents aux Locaux visés à l'article 8.2 seront acquittés directement par le Preneur.

- Le montant des honoraires des administrateurs de biens/mandataire du Bailleur chargés de la gestion technique, juridique, la gestion des assurances, la gestion des contentieux et/ou de la gestion administrative et/ou des charges, pour le compte du Bailleur, supportées par les locataires du Bailleur et leurs modalités de répartition sont fixées au I.9 et Article 7.3

- 2.2 **En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur**, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur, bénéficieraient au Preneur seul ou à plusieurs de ses locataires, (charges liées à une surveillance de nuit, un ascenseur privatif, un équipement spécifique type CTA, des réserves), les charges et travaux afférents aux postes listés ci-après seront réparties de la façon suivante :

- Ascenseurs : répartition de ---% des charges et travaux au Preneur ;
- Emplacements de stationnement intérieur : répartition de --% des charges et travaux au Preneur. Ces charges et travaux sont répartis au prorata du nombre de parking du Preneur en fonction du nombre de parking total de l'Ensemble Immobilier ;
- Réserves (uniquement si les charges et travaux liés aux réserves sont calculables de façon distincte)

- 2.3 **Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des Charges**, notamment en cas de changement dans l'utilisation des Parties Communes, ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier. Par ailleurs, toute modification éventuelle du Règlement Intérieur ou de tout autre document

régissant l'Ensemble Immobilier, qui affecterait la répartition des Charges s'imposera au Preneur, qui l'accepte, dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance au préalable.

ii. Impôts, taxes et redevances

- La participation du Preneur aux Impôts afférents aux Parties Communes sera calculée comme il est dit au C-i-1 pour les Charges.
- Les Impôts et taxes afférents aux Locaux seront acquittés directement par le Preneur ou remboursés au Bailleur.
- La taxe foncière afférente aux Locaux ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera calculée sur la base de l'imposition par l'Administration, et à défaut, comme indiqué au C-i-1 pour les Charges, sans pondération.