



LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS

▪ Activité exercée : l'acquisition, la gestion, l'exploitation de salles de sport ainsi que l'activité de soins corporels.

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 40 rue Croix des petits Champs 75001 PARIS

Description : Salle de sport au rez-de-chaussée comprenant une boutique et une arrière-boutique.

Contrat : Bail commercial d'une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01/08/2024.

Activité : Salle de sport, studio de fitness, vente de café, petite restauration et vente de produits dérivés.

Loyers : 10 000 € par mois hors taxes et hors charges.

Dépôt de garantie : 6 mois de loyer hors taxes et hors charges.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

La clientèle et l'achalandage

➤ Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

- Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

*** Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

Tout actif peut être consulté librement sur le site www.selarlmyt.com rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

***Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devra figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

* * *

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

I) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➤ Périimètre de la reprise

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

➤ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

➤ Les revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

➤ Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➤ Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

- Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

- Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

- Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'Exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
- La déclaration d'origine des fonds.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 21/10/2025 à 17h00.**

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de *SAS à associé unique C&C STUDIOS* ».

Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier avant le 21/10/2025 à 17h00.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 22/10/2025 à 14h30**, au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

4) Rédaction d'acte

Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au : 09/10/2025 à 15h30.

Yohann YANG-TING

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Document confidentiel

Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être :
1° [...] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client [...] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : Montant du versement :

Civilité : Madame Monsieur

Nom : Prénom : Nom de Jeune fille :

Profession : Nationalité :

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions...)	
Vente immobilière (maison, terrain...)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts...)	
Autres :	
TOTAL	

Objectif du versement

<input type="checkbox"/> Acquérir un actif de la procédure	<input type="checkbox"/> Participer au règlement du passif de :
<input type="checkbox"/> Acquitter une dette de la procédure	
<input type="checkbox"/> Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
<input type="checkbox"/> Autre	Motif :

- **Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse** au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)
- **Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et réglementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.**
- **Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité**

Fait à
.....

Le / /

Signature :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'une part,

ET

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'autre part.

Ci-après désignées ensemble les « Parties » ou séparément la « Partie »

PREAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'un local à usage commercial au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à Paris 1^{er}, 40 rue Croix des Petits Champs (ci-après dénommé l'« **Immeuble** »).

Le Preneur souhaitant prendre à bail le local considéré, ce que le Bailleur a accepté, les parties sont en conséquence convenues de ce qui suit.

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

I / BAIL ET DEFINITION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES – REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux situés dans l'Immeuble plus amplement décrits à l'article 2 ci-après. Cet engagement réciproque lie immédiatement et définitivement les parties, qui sont d'ores et déjà tenues de respecter l'ensemble des stipulations des présentes.

Le présent bail, qui sera ci-après dénommé le « **Bail** », est régi par les dispositions du Code civil énoncées aux articles 1709 et suivants dudit code, ainsi que par les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-37 et D. 145-12 à D.145-19 dudit code, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, régissant le statut des baux commerciaux.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

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

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a demandé les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, les Parties s'obligent à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution de celui-ci par l'autre Partie et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Article 2 – DEFINITION DES LOCAUX LOUES – PRISE DE POSSESSION

2.1. Définition des Locaux Loués

Les locaux objet du Bail dépendent de l'Immeuble, dont l'adresse est mentionnée à l'article 24.1 des conditions particulières du Bail.

Les locaux loués, qui seront ci-après dénommés les « **Locaux Loués** », sont eux-mêmes désignés à l'article 24.1 des conditions particulières du Bail.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités antérieurement à la signature du Bail. Il dispense en conséquence le Bailleur d'en faire plus ample description.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ou dans les surfaces éventuellement mentionnées ne pourra justifier aucune augmentation ou réduction du loyer ci-après fixé, les parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux Loués tels qu'ils se composent.

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

2.2. Prise de possession des Locaux Loués

Le Preneur prendra possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction, réparation ou transformation quelconque.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur ou son mandataire et le Preneur au plus tard le jour de la prise d'effet du Bail, préalablement à la remise des clefs au Preneur.

Toutefois, à la demande de l'une et/ou l'autre des Parties ainsi qu'en cas d'absence de l'une ou l'autre des parties ou encore de refus de l'une des parties de signer l'état des lieux, il sera effectué par un huissier de justice, aux frais partagés par moitié ou aux frais exclusifs de la partie défaillante.

A défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée du fait du Preneur nonobstant les diligences du Bailleur, le Preneur sera réputé avoir accepté les Locaux Loués en parfait état de réparations locatives.

Article 3 – DUREE

3.1. Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la date mentionnée à l'article 24.2 des conditions particulières du Bail.

La date de début de la durée du bail sera ci-après dénommée la « **Date de Prise d'Effet du Bail** ».

Le Preneur dispose de la faculté de délivrer congé pour l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 145-4 du Code de commerce, à savoir par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifié au moins six (6) mois à l'avance.

3.2. En cas de poursuite du Bail au-delà de son terme contractuel, le Preneur pourra délivrer congé à tout moment par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve toutefois de respecter un préavis de six (6) mois. Le Preneur devra également respecter un préavis de six (6) mois en cas d'exercice du droit d'option énoncé à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

3.3. En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, le Preneur ayant alors la faculté de délivrer congé pour l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six (6) mois à l'avance.

Article 4 – DESTINATION CONTRACTUELLE - ENSEIGNE -ABSENCE D'EXCLUSIVITE

4.1. Destination contractuelle

Le Preneur s'oblige à utiliser les Locaux conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, exclusivement au commerce de salle de sport, studio de fitness, vente de café, petite restauration et vente de produits dérivés en complément de l'activité de salle de sport à l'exclusion de toutes autres activités.

De convention expresse entre les parties, cette destination est d'interprétation stricte.

Le Preneur est autorisé à exercer les activités accessoires de vente de café, petite restauration et vente de produits dérivés en complément de son activité principale d'exploitation d'une salle de sport et d'un studio de fitness au seul bénéfice direct de ses clients et/ou adhérents sans qu'à aucun moment l'exercice de ces activités accessoires puissent constituer une activité autonome à l'exclusion de toute autre activité.

Sont interdites toutes activités qui pourraient remettre en cause la nature ou la sécurité de l'Immeuble tel qu'il a été décrit ci-dessus, ou l'application des règles y afférentes.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble. D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués et de l'Immeuble ; il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais, aux lois, règlements, et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

L'activité autorisée n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des Locaux Loués en vue de l'exercice de l'activité définie. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, le Preneur déclarant faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, toutes servitudes, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux lui incombant en vertu du présent bail, pour demander la résiliation du présent bail et/ou de ses renouvellements successifs.

4.2. Absence d'exclusivité – concurrence

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'Immeuble pour toutes activités et à quelque société que ce soit, fussent-elles concurrentes au Preneur.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties de l'Immeuble pourraient faire au Preneur.

Article 5 – LOYER

5.1. Fixation du loyer

Le loyer annuel s'élève à la somme telle que stipulée à l'article 24.3 des conditions particulières.

5.2. Exigibilité

Le loyer et les charges seront payables trimestriellement et d'avance. Les taxes et prestations ponctuelles seront exigibles dans le délai de huit (8) jours à compter de l'émission de la facturation.

Les paiements devront être effectués au domicile du mandataire du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3. Pénalités et intérêts de retard

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, à compter de la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de cinq cent (500) points de base.

En outre et à défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de cette échéance, majoré de dix pour cent (10 %) à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

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

En cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux Loués ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

5.4. Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur ou de son mandataire dont les références seront communiquées séparément au Preneur. Les virements devront être effectués le premier jour du terme exigible.

5.5. Fiscalité du loyer

Le Bailleur n'ayant pas opté pour le régime de la TVA, le loyer et les charges locatives ne sont assujetties à cette taxe.

5.6. Fixation du loyer du Bail renouvelé

5.6.1. Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera fixé à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- le montant du dernier loyer contractuel applicable au titre du Bail expiré et de ses avenants éventuels, indexé,
- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Le prix du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier loyer acquitté.

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

5.6.2. Valeur locative de marché

La valeur locative sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire par comparaison avec :

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

Cet article est déterminant de la volonté des parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

5.6.3. Détermination de la valeur locative de marché

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des parties.
- Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues ci-après.

5.6.4. Droit d'option

De convention expresse entre les parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai de deux (2) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

- a) Si, dans ce délai de deux (2) mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les Locaux Loués qu'à l'expiration d'un délai de six (6) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de Commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le loyer étant alors fixé dans les conditions prévues au présent article.

- b) Si, dans ce délai de deux (2) mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

Article 6 – INDEXATION

Le loyer stipulé à l'article 24.3 des conditions particulières variera, après ajustement éventuel et actualisation, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, et pour la première fois le jour du 1^{er} anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne saurait faire obstacle à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause, tous les ans, automatiquement et de plein droit, sans notification ni signification préalable.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier loyer annuel, en prenant pour base le loyer indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer (année n) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année n+1).

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

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelle que cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné par

transposition de l'article 1592 du Code Civil, soit d'accord des parties, soit à défaut par Ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelle que nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes conditions.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer dès publication de l'indice n'entraîne aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Article 7 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé ce jour au Bailleur, la somme mentionnée à l'article 24.4 des conditions particulières du Bail, correspondant à six (6) mois du loyer en principal, en garantie du paiement du loyer, de tous accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être responsable.

Ce dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et devra être augmenté ou diminué à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à être toujours égal à six (6) mois de loyer hors taxes.

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

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt, sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, au titre de l'occupation des lieux et, à l'issue de la reddition des comptes définitifs.

Toutefois, si la reddition des comptes n'était pas intervenue à la date de restitution des lieux, les parties pourront convenir du reversement du solde du dépôt de garantie au Preneur, sous déduction d'une provision complémentaire pour les charges, impôts et taxes restant à appeler, calculé le cas échéant, prorata temporis, qui restera entre les mains du Bailleur dans l'attente de l'apurement définitifs des comptes.

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

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de loyer H.T. en vigueur au jour de la résiliation

Article 8 – IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) due par le Preneur, ainsi que tous droits ou taxes y afférents, et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et quinze (15) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux Loués.

Il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, avec les charges, à hauteur de sa quote-part, l'impôt foncier, augmenté des frais de rôle ou de frais de gestion, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage correspondant aux Locaux Loués, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement, et plus généralement les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, taxes, et redevances à la charge des propriétaires, et ce de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce qui fixe notamment les taxes ne pouvant être imputées aux locataires.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux Loués, qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts.

Le remboursement des impôts fonciers sera assujéti à la TVA, ainsi que toutes autres charges et taxes qui y seraient légalement assujétiées dans le cadre des refacturations.

Article 9 – CHARGES

9.1. Définition

Le Preneur devra supporter en plus du loyer, l'intégralité de sa quote-part des charges de toute nature, notamment de copropriété, des dépenses, taxes et prestations, travaux et réparations de toutes natures, afférents aux Locaux Loués et aux parties communes ou à usage commun de l'Immeuble, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestations et primes d'assurance pour le Bailleur, à la seule exception des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances afférentes à l'Immeuble visées ci-dessus comprendront :

- Le nettoyage ;
- L'élimination des déchets ;
- La maintenance et l'entretien ;
- Les liaisons mécaniques ;
- Les espaces verts ;
- La sécurité incendie ;
- La surveillance ;
- Les systèmes de chaud froid et fluides ;
- La gestion et l'assurance de l'Immeuble ;
- Les honoraires de gestion ;
- Les sommes réclamées par l'Etat et les collectivités (impôts, taxes, redevances) ;
- Les charges de copropriété ou d'ASL ou d'AFUL ;
- Les charges externes non récurrentes ;
- Les travaux ;
- L'environnement.

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

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

Les charges et taxes qui seront assumées directement par le Preneur ou remboursées par le Preneur au Bailleur, figurent de manière détaillée dans le tableau joint en **(Annexe 2)**.

La répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre les différents locataires ou occupants de l'Immeuble, sera réalisée au prorata des surfaces exploitées par chacun des locataires ou occupants, étant précisé que (i) les « surfaces exploitées » sont ici entendues d'un commun accord entre les parties comme les surfaces utiles louées, quote-part de parties communes incluses et que (ii) les charges, impôts, taxes et redevances relatifs aux locaux vacants resteront à la charge du Bailleur. Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur devra informer le Preneur des pondérations éventuelles qui pourront le cas échéant être mises en place.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur, bénéficieraient à plusieurs de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein de l'Immeuble, au prorata de la surface exploitée totale des Locaux par rapport à la surface exploitée totale de l'ensemble des locaux concernés au sein de l'Immeuble.

Le Preneur a par ailleurs parfaite connaissance du fait que le montant des charges et leur mode de répartition est susceptible de varier suite à des modifications de l'Immeuble, de son organisation juridique ou des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes, lesquels pourraient affecter la répartition entre les parties communes et les parties privatives, et par voie de conséquence les modalités de répartition des charges. Le Preneur accepte d'ores et déjà une telle modification, qui devra lui être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

9.2. Modalités de paiement des charges

Les charges susvisées sont payables de la manière suivante :

Le Preneur versera, en plus du loyer et selon les mêmes périodicités, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme annuelle lui incombant.

Les parties conviennent de fixer pour la première année la provision trimestrielle pour charges à la somme telle que stipulée à l'article 24.5.

Cette provision sera réajustée chaque année sur la base de l'arrêté de compte de charges annuelles ou sur la base du budget prévisionnel du Bailleur.

Annuellement, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera au Preneur un décompte exact des charges locatives, en lui réclamant le complément en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze jours de la réception du décompte du Bailleur.

Les pièces justificatives pourront être, sur demande écrite du locataire, consultées par ce dernier au siège du Bailleur ou de son Mandataire sur rendez-vous.

Dans les neuf (9) mois suivant la fin de chaque année civile, ou le cas échéant, dans les trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice, le Bailleur, ou son mandataire,

arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Les Parties conviennent qu'un éventuel retard ne libérera pas le Preneur de son éventuelle obligation de paiement.

En cas de complément dû par le Preneur, celui-ci s'engage à acquitter ce complément dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la facture du Bailleur.

Le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la régularisation des charges, pour le contester, délai pendant lequel le Bailleur communiquera sur demande du Preneur les pièces justificatives. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir accepté l'apurement annuel.

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

Lors du départ du Preneur les charges seront calculées, au prorata temporis jusqu'à la fin du Bail ou jusqu'à la libération effective des Locaux Loués, si elle intervient postérieurement à la date d'expiration du Bail.

Les provisions versées seront restituées après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges.

Par dérogation à ce qui précède, l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe annuelle sur les bureaux ne sont pas compris dans les provisions pour charges et seront remboursés au Bailleur en sus de ces provisions, sur facturation spécifique à leurs échéances respectives. Il en est de même du remboursement des primes d'assurances souscrites par le Bailleur, qui peuvent être appelées distinctement.

Le Preneur souscrira par ailleurs directement tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, d'internet, selon les indications de ses compteurs, relevés et factures.

De la même manière, il souscrira directement l'ensemble des contrats afférents à l'utilisation et à l'entretien des éléments d'équipement, ascenseurs, climatisation etc. des Locaux Loués, dont il a l'exploitation ainsi que ceux nécessaires à la sécurité et la sûreté.

Article 10 – CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail et plus généralement jusqu'en fin de jouissance, le Preneur s'engage à exécuter les obligations suivantes :

10.1. Utilisation des Locaux Loués par le Preneur

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, pour l'usage défini à l'article 4.1, à l'exclusion de toute autre activité.

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

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués raisonnablement et faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient fait au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes conséquences qui pourraient en résulter par le Preneur.

Le Preneur s'engage à se conformer aux servitudes et autres prescriptions de toutes natures qui seraient applicables à l'Immeuble, ainsi qu'à tout éventuel règlement intérieur de l'Immeuble qui pourrait être mis en place par le Bailleur, ainsi qu'à toute évolution dudit règlement. Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendraient à être établies, notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celles-ci ne seraient pas susceptibles de diminuer les conditions de jouissance des locaux privés.

10.2. Garnissement et exploitation des Locaux Loués par le Preneur

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du Bail.

Le Preneur s'oblige également à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'utilisation effective.

10.3. Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux Loués

10.3.1. Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres afférentes à l'utilisation des Locaux Loués pour l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité, en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

10.3.2. Respect de la réglementation

Le Preneur qui assume durant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, arrêtés, textes normatifs en vigueur et autorisations applicables à l'Immeuble, notamment et sans que cette liste soit limitative, ceux concernant la voirie, la police, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, la performance énergétique, les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les établissements recevant du public, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004, (installations fixes de lutte contre l'incendie - systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler - calculs, installation et maintenance), les prescriptions du Service Départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché pour quelle que cause que ce soit.

10.3.3. Mise en conformité des Locaux Loués

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur, à son exploitation des Locaux Loués, aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, ou à la nature des Locaux Loués. Le Preneur devra assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués et de leurs équipements, conformément à l'occupation qu'il en fera avec toutes dispositions législatives et/ou

réglementaires applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier chaque fois que la réglementation l'exige, à ses frais, les équipements et installations, notamment électriques et d'incendie, par un organisme agréé et apporter à ceux-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

Il devra remettre au moins une fois par an au Bailleur, l'ensemble des justificatifs attestant du respect des obligations ci-dessus, notamment en ce qui concerne les rapports des vérifications.

10.4. Entretien, travaux, réparations

De convention expresse entre les parties, le loyer étant entendu net de tous frais et charges, le Preneur devra effectuer à ses frais, risques et périls par dérogation aux articles 1719, 1720, 1755 du Code civil au fur et à mesure qu'il en sera besoin et conservera à sa charge ou les remboursera au Bailleur, les travaux, réparations, remplacements et dépenses de toutes natures quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, y compris ceux dus à la force majeure ou à la vétusté, à la seule exception de ceux mentionnés à l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Dans ce cadre, le Preneur devra notamment et sans que cette liste ne soit en aucun cas exhaustive :

- Réaliser à ses frais tous les travaux et notamment les travaux de réparation, remise en état, modernisation, réfection ou remplacement, qui sont ou deviendront nécessaires des Locaux Loués et à leurs installations, (telles que, si elles existent, celles de chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôles d'accès, systèmes de sécurité et de sûreté, électricité, éclairage, câblages, vitrages, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux-plafonds, murs, cloisons, sols, toitures, canalisations, zinguerie...),
- Réaliser à ses frais tous travaux, aménagements, installations et constructions de mise en conformité des Locaux Loués, avec la réglementation actuelle et à venir, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, de santé, de sécurité, de voirie, de police, du travail ainsi que le cas échéant, en matière de réglementation ERP de la catégorie dont dépendrait son activité, de règles applicables aux IGH et de règles d'accessibilité des PMR,
- Maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation de toute nature les Locaux Loués et leurs équipements ainsi que les aménagements, installations, décorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination.

Il veillera au parfait état d'entretien et de réparation de ses réseaux électriques, téléphoniques, informatiques et des éclairages, il prendra toutes précautions contre le gel, il fera procéder, le cas échéant, au ramonage annuel des conduits de fumées à son usage.

Il devra procéder à la peinture des Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire, entretenir les revêtements de sols en parfait état d'entretien et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation de manière à les rendre en fin de Bail en parfait état.

D'une manière générale, il devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

10.5. Travaux du Preneur

Le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux Loués aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, changement de distribution ni aucune construction, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

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

- Un descriptif des travaux et équipements prévus, (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail, ainsi que le cas échéant, en matière de réglementation ERP de la catégorie dont dépendrait son activité, de règles applicables aux IGH et de règles d'accessibilité des PMR ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- Un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux.

Il est précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économie d'énergie et de gestion environnementale.

La procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieurs, aux travaux de pose ou de modification simples des câblages, pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ses travaux et lui fournir dès leur réalisation de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur sera toujours libre de refuser son autorisation et même pour les travaux ne supposant pas une approbation préalable du Bailleur, de s'y opposer pour des motifs sérieux, tenant notamment au respect de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte, aux règles de sécurité, aux règles ou normes de construction, au bon fonctionnement des équipements techniques, de sécurité et de sûreté de l'Immeuble, aux stipulations du Bail et s'il en existe, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations administratives, de copropriété ou autres éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée. Le Bailleur ne pourra en aucun cas encourir une responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées qui incombent intégralement au Preneur.

D'une manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes les assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur. En outre, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du Preneur devront avant toute intervention être préalablement agréées par le Bailleur qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

L'ensemble des travaux du Preneur se fera sous le contrôle du gestionnaire technique et/ou de l'architecte du Bailleur et si le Bailleur l'estime utile, d'un Bureau de Contrôle mandaté par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur

Si des travaux étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initiale pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

De même, en cas de non-conformité des autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de mille (1.000) euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et à celles relatives à la protection de l'environnement en employant des matériaux de qualité et en respectant les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur devra supporter tous les frais et honoraires entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et le cas échéant de la législation sur les ERP de la catégorie dont dépendrait son activité, de règles applicables aux IGH et de règles d'accessibilité des PMR.

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

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

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

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages-ouvrage s'il effectue des travaux le nécessitant avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants pour des montants appropriés.
- Le cas échéant une assurance tous risques chantier portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestation de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment Responsabilité Civile et Décennale).

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

10.6 Travaux du Bailleur

Le Preneur s'oblige à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification et de mise en conformité que le Bailleur devrait ou jugerait bon de faire exécuter dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble.

Le Preneur devra de même souffrir par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux Loués et l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'exécuter.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de cinq jours à laisser libre l'accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus.

Le Bailleur s'oblige à faire tout le nécessaire pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte-tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur supportera toute modification des compteurs ou postes-comptages pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, d'électricité, des fluides chauds et froids, des télécommunications et devra laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux Loués dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

Le Preneur devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration ainsi que toute installation qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumées ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution des travaux du Bailleur consécutifs au sinistre ou décidés par le Bailleur.

Article 11 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

11.1. Respect du voisinage

- ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble et des immeubles voisins ;

- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- s'efforcer, compte tenu de la destination du bail stipulée dans l'article 24.1.2 des conditions particulières du bail rappelées ci-après de n'occasionner aucune nuisance sonore ou autres aux occupants et/ou locataires de l'immeuble. En cas de plainte de ces derniers pour cause de bruit ou nuisance excessive et à première demande du Bailleur, le Preneur s'engage à prendre toutes dispositions pour mettre un terme définitif à ces bruits ou nuisances, et à tout le moins d'en réduire les conséquences préjudiciables pour les occupants et/ou locataires de l'immeuble en réalisant à ses frais exclusifs si cela s'avérait nécessaire les travaux d'insonorisation nécessaires à cette fin ;
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire ;
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

11.2. Fluides - Abonnements Réseaux

- souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement de tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité ;
- faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques ;
- régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel ;
- fournir annuellement au Bailleur et/ou sur demande les relevés de consommation des différents fluides auxquels il a souscrit.

11.3. Divers

- ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents ;
- respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux Loués, tel qu'il sera transmis par le Bailleur, par exemple par la production de la notice de sécurité-incendie, ou dans le cadre du règlement intérieur de l'Immeuble ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

11.4. Enseignes et installations extérieures

11.4.1. Le Preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'Immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations

administratives requises à cet effet, ainsi que, le cas échéant, de l'accord du Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble et/ou de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en parfait état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident ; il s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et les Locaux Loués remis en leur état d'origine.

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes découlant de ces installations.

11.4.2. Le Preneur ne pourra installer une enseigne extérieure (lumineuse ou non) qu'après accord écrit du Bailleur auquel devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté.

Si l'Immeuble est assujéti au régime de la copropriété, il appartiendra au Bailleur de saisir à cet effet le Syndic de la copropriété de tout projet qui nécessiterait le consentement soit du Syndic, soit de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, soit de l'Association Syndicale Libre et d'informer le Preneur des démarches entreprises, de même que de la décision qui lui aura été notifiée.

En cas de refus d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises, de même que du règlement de toutes redevances dues à cet effet.

Il veillera à ce que l'enseigne soit toujours solidement maintenue et demeurera seul responsable des accidents que cette implantation pourrait occasionner.

Toute modification de l'implantation de l'enseigne existante, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le Preneur s'engage à ce que, lors de son départ, l'enseigne soit démontée et les Locaux Loués remis en leur état d'origine.

11.5. Accès et visite des Locaux Loués

En cas de congé reçu ou donné, de résiliation ou résolution du Bail, comme en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur autorise le Bailleur à le faire visiter au jours et heures ouvrables, sous réserve cependant d'en être prévenu au moins 48 heures à l'avance par le Bailleur par lettre, courriel ou tout autre moyen de communication.

Le Preneur doit laisser le Bailleur et ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Le Bailleur s'engage, dans la mesure du possible à prévenir le Preneur.

Article 12 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROITS DE PREEMPTION

12.1. Sous-location et location gérance

Toute sous-location de tout ou partie des Locaux Loués est interdite.

Le Preneur devra exploiter ses activités dans les Locaux Loués personnellement.

Le Preneur prend donc l'engagement de ne concéder la jouissance des Locaux Loués à quiconque en tout ou partie, sous quelle que forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

De même toute sous-location gérance est interdite.

12.2. Cession

La cession du Bail est interdite sauf accord préalable et exprès du Bailleur.

Toutefois le Preneur pourra, après avoir recueilli l'agrément préalable écrit du Bailleur, céder en totalité ses droits au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce en totalité, mais à charge de rester garant répondant solidaire avec tout occupant successif, du paiement des loyers et accessoires ou de l'exécution des clauses de condition du Bail, et ce sans qu'il soit besoin d'informer le cédant du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs dans un délai d'un mois, par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant une durée de trois (3) années à compter de la date de cession du bail ou fonds de commerce du Preneur.

Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette cession sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession.

La garantie solidaire du cédant sera également due en cas de résiliation du Bail, pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation des Locaux, jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clefs.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail et/ou du fonds de commerce, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante, ainsi qu'en cas de substitution de preneur dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi et en cas de substitution de preneur dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du code de commerce, le titulaire initial du Bail restera garant solidaire avec le nouveau titulaire du Bail, de toutes sommes dues par ce dernier à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers, charges et taxes au Bailleur.

Avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur devra être appelé à concourir à cet acte par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins quinze jours avant la date prévue pour l'acte de cession, avec en annexe, une copie du projet d'acte comportant toutes indications relatives à la cession envisagée.

Une grosse ou un original enregistré de tout acte de cession devra lui être délivré sans frais pour lui, dans le mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, à peine de nullité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent et de résiliation du Bail si bon semblait au Bailleur.

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial

conformément à l'article 2.2, qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux Loués.

Article 13 – ASSURANCES

13.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

Incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux.

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

- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en plus des charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues aux alinéas précédents. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

13.2. Assurance du Preneur

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés, tout mobilier, matériel, marchandises, glaces, installations et aménagements, dans les Locaux Loués, le recours des voisins et des tiers, et sa responsabilité civile professionnelle.

En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, le Preneur devra adresser au Bailleur dans les 30 (trente) jours calendaires de la signature des présentes, une copie certifiée conforme de toutes ses attestations d'assurance, étant précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler la police ou payer les primes y afférentes, le Bailleur se réserve le droit, quinze (15) jours calendaires après une mise en demeure restée sans réponse, d'y faire procéder auprès de la Compagnie d'assurances couvrant les Locaux Loués, pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'article 5.3 à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le Bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance par l'envoi au Bailleur d'une attestation à jour, dans les trente (30) jours calendaires de la date anniversaire du présent contrat.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre tout recours et réclamation de voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes.

13.3. Renonciation à recours

Le Bailleur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de dommages causés par incendie, explosions, fuites ou dégâts des eaux aux Locaux Loués et les assurances correspondantes mentionneront cette renonciation à recours.

Corrélativement, le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours en cas d'incendie, explosion, fuites, dégâts des eaux, contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit, notamment du fait de la destruction de ses biens meubles, ainsi que du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels. Les polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations à recours.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, tous les éléments tendant à apprécier tout risque et ce à tout moment et sans délai dès que le Preneur en aura connaissance. L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les Locaux Loués à tout moment, sur simple demande à condition de ne pas perturber l'activité du Preneur.

Article 14 – RESPONSABILITE - RECLAMATION

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 13, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- En cas modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service d'accueil et des standardistes, s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnes assurant des prestations à l'Immeuble,
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de fourniture et distribution de prestations et fluides et, notamment du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe, sauf faute imputable au Bailleur. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur, sauf faute imputable au Bailleur.
- Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture.
- En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans l'Immeuble pendant le cours du Bail ayant ou non une incidence pour le Preneur, quelle qu'en soit la cause,
- En cas de dégâts causés à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le tout sauf faute imputable au Bailleur,
- En cas d'agissements générateurs de dommages émanant des occupants ou voisins de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,
- En cas de réclamations des tiers du fait de troubles de jouissance imputables à son activité,
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- En cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

Article 15 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux Loués dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux Loués qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux Loués dans un délai de deux ans, le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 16 – PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une procédure collective, (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra en informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, en cas de liquidation judiciaire éventuelle du Preneur, le cessionnaire du fonds de commerce de celui-ci restera garant solidaire avec lui ainsi qu'avec tous autres cédants antérieurs du paiement du loyer, des charges, taxes et impôts et plus généralement de toutes dettes locatives antérieures aux dates d'effet des cessions, et de l'exécution des clauses du Bail

Article 17 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

17.1. Acquits

Un mois avant de libérer les Locaux Loués, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et à première demande du Bailleur, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

17.2. Etat de restitution

A son départ, en cours ou en fin de bail, le Preneur devra rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de propreté et des réparations et remplacements lui incombant, les restituer libres de tout

meuble, agencement, câblage, qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

17.3. Accession

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, deviendront en fin de Bail la propriété du Bailleur par voie d'accession, le tout sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux Loués en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux visé à l'article 2.2, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants : le cloisonnement, les courants faibles, etc., la liste étant non exhaustive.

17.4. Pré Etat-Etat des lieux- Devis

A cet effet trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un pré constat de l'état des Locaux Loués, état qui comportera :

- Le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et leur chiffrage
- Le descriptif des travaux de dépose éventuel des aménagements réalisés par le Preneur pendant le cours du Bail selon les modalités convenues ci-avant dans l'article 10-5 du Bail que le Bailleur, après discussion avec le Preneur, ne souhaiterait pas conserver

Si des réparations ou travaux de dépose s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur pour la date de libération des Locaux Loués.

Les réparations s'entendent d'une remise à neuf des Locaux Loués, les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur. Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et remises en état dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations.

Lors de la restitution des Locaux Loués au Bailleur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Au vu de cet état des lieux, les parties apprécieront s'il reste des réparations et remises en état incombant au Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, et qu'une négociation n'était pas déjà intervenue à l'issue du pré état des lieux de sortie, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou chiffrages.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

17.5. Indemnité d'immobilisation

Dans le cas où le Preneur restituerait les Locaux Loués sans avoir réalisé les travaux de remise en état lui incombant, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'immobilisation égale au montant du dernier loyer TTC et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur, postérieurement à l'expiration du Bail, le Bailleur s'engageant à faire diligence pour la réalisation desdites réparations.

Il est rappelé que dans l'hypothèse où le Preneur ne délaisserait pas les Locaux Loués à bonne date, il serait redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation fixée à l'article 19.2.

Article 18 – TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, être considérée comme une modification, suppression de ces clauses et conditions.

Article 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

19.1. Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer et/ou de ses accessoires à leur échéance exacte, de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est donnée au Juge des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et pris à l'expulsion du Preneur. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie mentionné à l'article 7 demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

19.2. Sanctions

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

Tous les frais de relance précontentieuse, les honoraires et frais de procédure, sommation, poursuite, mesure conservatoire ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'état d'inscription et notification qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux Loués, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cent pour cent (100) % outre tous accessoires du loyer.

En cas d'inobservation réitérée 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 tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant. En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

Article 20 – ENVIRONNEMENT

20.1. Travaux et respect de l'environnement

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

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

20.2. Etat des risques et pollutions

Il est annexé aux présentes (**Annexe 3**) l'état des risques et pollutions prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

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

20.3. Diagnostic de performance énergétique

Il est annexé aux présentes (**Annexe 4**) un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L 134-3-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

20.5. Amiante

Le dossier technique amiante défini à l'article R 1334-29-5.II du Code de la santé publique est constitué et conservé par le Bailleur qui le tient à la disposition du Preneur, des occupants de l'Immeuble, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail. La fiche récapitulative du dossier technique amiante est jointe en annexe des présentes (**Annexe 5**).

De ce fait, si le Preneur est lui-même amené à réaliser des travaux, le Preneur devra consulter le dossier technique amiante et transmettre celui-ci à l'entreprise chargée par ses soins des travaux. A l'issue des travaux, le Preneur communiquera au Bailleur l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour des dossiers techniques Amiante.

Article 21 – ETATS DES TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur informe le Preneur qu'il n'a pas été réalisé de travaux dans l'immeuble ou dans les locaux loués par ses soins au cours des trois dernières années.

En conséquence, il n'est pas annexé aux présentes d'état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes, précisant leur coût.

De même, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'a pas prévu la réalisation de travaux dans l'immeuble ou dans les locaux loués locaux au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel.

En conséquence, il n'est pas annexé aux présentes d'état prévisionnel desdits travaux assorti d'un budget prévisionnel.

Toutefois, si le Bailleur venait à envisager l'exécution de tels travaux, il s'engage alors à en informer aussitôt le Preneur.

En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur en application des dispositions de l'article L-145-40 du Code de commerce, ne sera établi qu'à titre purement provisionnel et qu'il sera par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur déclare en avoir pleinement conscience.

Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit au Bailleur, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

Article 22 – SUBSTITUTION

22.1. Cession de la qualité de Bailleur

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert. Ce tiers se verra céder à son profit tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession de la qualité de partie au bail d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter le transfert du dépôt de garantie au Bailleur cessionnaire et renonce à tous recours vis-à-vis du Bailleur cédant au titre de la restitution du dépôt de garantie lors de son départ des Locaux Loués.

22.2. Substitution légale du Preneur et droit de préemption du Preneur

22.2.1 Substitution légale du Preneur

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail. Il est expressément convenu entre les parties que le transfert du Bail par l'effet d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation ou d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions devra faire l'objet d'une signification, au plus tard dans le mois suivant la réalisation définitive de l'opération, au Bailleur par le Preneur ou la société bénéficiaire de l'opération comprenant notamment l'ensemble des informations sur le bénéficiaire et sa situation financière et une copie de l'acte opérant la transmission (traité de fusion, traité d'apport etc.).

22.2.2 Droit de préemption du Preneur

Si le Bailleur envisage de vendre les Locaux loués, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, conformément aux dispositions de l'article L-145-46-1 du Code de commerce. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, il disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, le Preneur notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente deviendra sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux à un acquéreur intéressé, le notaire chargé de la vente devra, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai deviendra caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente deviendra sans effet.

Toutefois, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts, de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession

globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou, encore, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant et ou descendant du Bailleur ou de son conjoint.

Article 23 – DIVERS

23.1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile :

Le Bailleur : au lieu de son siège social

Le Preneur : dans les Locaux Loués.

23.2 Loi applicable – attribution de compétence

Le Bail est soumis à la loi française, pour son interprétation comme pour son exécution.

Tout litige qui aurait le Bail comme cause ou objet, sera soumis à la compétence du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

CHAPITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières constituent le complément des conditions générales qui sont stipulées au chapitre 1 du Bail et y sont indissociablement articulées. Les conditions particulières et les conditions générales forment un ensemble contractuel constituant le Bail. En cas de conflit entre les dispositions des conditions particulières et celles des conditions générales, les premières prévaudront sur les secondes.

24.1. Désignation de l'Immeuble et destination des Locaux Loués

24.1.1 Désignation de l'Immeuble

Les Locaux Loués sont situés dans un immeuble sis à Paris 1^{er}, 40 croix des Petits Champs, et comprennent :

- Au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière-boutique et dépendances.

(Plan - Annexe 1).

24.1.2 Destination des Locaux Loués

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement au commerce de salle de sport, studio de fitness, vente de café, petite restauration et vente de produits dérivés en complément de l'activité de salle de sport à l'exclusion de toutes autres activités. De convention expresse entre les parties, cette destination est d'interprétation stricte. Le Preneur est autorisé à exercer les activités accessoires de vente de café, petite restauration et vente de produits dérivés en complément de son activité principale d'exploitation d'une salle de sport et d'un studio de fitness au seul bénéfice direct de ses clients et/ou adhérents sans qu'à aucun moment l'exercice de ces activités accessoires puissent constituer une activité autonome. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais ; risques et périls de l'obtention de toutes autorisations nécessaires ainsi que du paiement de toutes sommes ; redevances ; taxes ; tous impôts ; droits quelconques existants ou pouvant exister, afférents aux activités exercées dans les Locaux Loués et à l'utilisation des Locaux Loués, le tout sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'engage, sur ce chef, à diligenter toutes mises aux normes des Locaux Loués pour l'exploitation de son fonds de commerce, en harmonies avec toutes les dispositions réglementaires ou légales ou toutes stipulations contractuelles.

24.2. Durée et date de Prise d'effet du Bail

Date de prise d'effet du Bail : 1^{er} août 2024.

Date d'expiration du Bail : 31 juillet 2033

Dates de résiliation triennales du Bail : 31 juillet 2027, 31 juillet 2030, 31 juillet 2033

Il est convenu d'un commun accord entre les Parties qu'en cas de congé donné par le Preneur pour l'expiration de la première période triennale du bail, soit pour le 31 juillet 2027, celui-ci devra rembourser au Bailleur les sommes suivantes :

- 18.000 € Hors Taxes et Hors Charges au titre de la minoration exceptionnelle de loyer pendant les deux premières années du Bail comme détaillé ci-après dans l'article 24.3.1,
- 36.000 € Hors Taxes et Hors Charges au titre de la franchise de quatre mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges stipulée ci-après à l'article 24.3.2.

24.3. Loyer – Franchise de loyer et indexation

24.3.1 Loyer

Le loyer annuel s'élève à la somme annuelle de 120.000 € Hors Taxes et Hors Charges, soit la somme de 10.000 € Hors Taxes et Hors Charges par mois.

Toutefois, le loyer mentionné ci-dessus sera minoré à titre exceptionnel pendant les deux premières années du bail, selon les deux paliers stipulés ci-après, pour être porté aux sommes suivantes :

- 1°) Pour la période débutant du 1^{er} août 2024 expirant le 31 juillet 2025, le loyer est fixé à la somme annuelle de 108.000 € Hors Taxes et Hors Charges, soit à la somme mensuelle de 9.000 € Hors Taxes et Hors Charges,
- 2°) Pour la période débutant du 1^{er} août 2025 jusqu'au 31 juillet 2026, le loyer est fixé à la somme annuelle de 114.000 € Hors Taxes et Hors Charges, soit à la somme mensuelle de 9.500 € Hors Taxes et Hors Charges,

A compter du 1^{er} août 2026, le Preneur s'acquittera auprès du Bailleur d'un loyer annuel de 120.000 € Hors Taxes et Hors Charges, soit la somme de 10.000 € Hors Taxes et Hors Charges par mois.

Il est précisé que pour le calcul du loyer révisé ou renouvelé, le loyer de référence qui sera retenu à cet effet sera le montant du loyer visé ci-avant au premier paragraphe, soit la somme de 120.000 € Hors Taxes et Hors Charges (10.000 € Hors Taxes et Hors Charges par mois) et en aucun cas l'un ou l'autre des deux paliers de loyers minorés stipulés aux deuxièmes et troisièmes paragraphes.

24.3.2 Franchise de loyer

Le Bailleur accorde au Preneur une franchise de 4 mois de loyer en principal à compter de la date de prise d'effet du Bail convenu ci-avant à l'article 24.2, soit de la somme de 36.000 € Hors Taxes et Hors Charges sorte que la première échéance de loyer d'un montant de 9.000 € Hors Taxes correspondant au terme du mois de décembre 2024 sera exigible le 31 décembre suivant.

Cette franchise de loyer ne dispensera toutefois pas le Preneur de régler les charges et taxes locatives dès la Date de Prise d'Effet du Bail.

Cette franchise de loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA.

24.3.3 Indexation du loyer

A titre exceptionnel et par dérogation avec l'article 6 des conditions générales du Bail, il est convenu que le loyer fixé à l'article 24.3.1 ci-avant ne sera pas indexé annuellement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié annuellement par l'INSEE pendant les trois premières années du Bail, soit jusqu'au 31 juillet 2027.

L'indexation automatique annuelle du loyer débutera donc le 1^{er} août 2026, l'indice de référence étant celui qui sera publié le 1^{er} août 2026.

24.4. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 6 mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges, soit la somme de 60.000 € versé à la signature du bail. Il est précisé que le dépôt de garantie est versé, intégralement, par Madame Veronica. Cecilia COL.ODRO CESPEDES, associée du Preneur, désignée par ce dernier pour verser en son nom et pour son compte le dépôt de garantie pour les besoins du bail, conformément à l'article 1340 du Code civil ; ledit virement bancaire intervenant ce jour sur le compte du bailleur faute de quoi les présentes seront résolues de plein droit et sans sommation préalable. Il est rappelé en tant que de besoin, et conformément à l'article 1340 du Code civil, que l'indication de paiement mentionnée au paragraphe précédent n'emporte ni novation ni délégation.

24.5. Charges locatives, taxes et impôts

La quote-part des charges locatives, taxes et impôts dont le Preneur est tenu est fixé selon le nombre de tantièmes de copropriété attribués aux Locaux Loués, à savoir 201/1023^{ème} se décomposant comme suit :

- 201/1023èmes pour la boutique située au rez-de-chaussée de l'immeuble correspondant au lot de copropriété n°1 de l'état de division de l'immeuble.

Les parties conviennent de fixer pour la première année la provision trimestrielle pour charges à la somme de 2.250,00 € Hors Taxes et Hors Charges pour les Locaux Loués sur les bases suivantes :

- Charges locatives annuelles : 5.400 € Hors Taxes et Hors Charges (1.350 € HT/HC par trimestre)
- Taxe foncière pour l'année 2023 : 4.177 € (1.044,25 € Hors Taxes par trimestre)

Fait à Paris, le 16 juillet 2024

En deux exemplaires dont un remis à chacune des parties

Le Preneur

Le Bailleur

Signed by:

1F341687E370438...

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** : Plans des Locaux Loués
- Annexe 2** : Inventaire des charges locatives, taxes et redevances
- Annexe 3** : Etat des risques et pollutions
- Annexe 4** : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 5** : Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Annexe 2 : Tableau des charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur

CATEGORIE	Sous Catégorie	DESCRIPTIF	A LA CHARGE DU PRENEUR	A LA CHARGE DU BAILLEUR
NETTOYAGE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (allées, trottoirs, cour, aires de livraison), des parkings (le cas échéant), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), des toitures et édicules en toiture, y compris tous frais associés.	X	
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment le cas échéant, halls, foyers, circulations, paliers d'étage, salles de réunion, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité.	X	
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux.	X	
ELIMINATION DES DECHETS	déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers y compris les taxes y afférentes.	X	
	déchets humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes y afférentes.	X	
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place.	X	
	Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI, radio ou autre système dédié à l'exploitation.	X	
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures (en ce compris notamment les édicules), terrasses, façades de l'Immeuble (en compris les ravalements prescrits par l'administration ou non), ouvrants.	X	

	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble.	X	
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, termites, et autres ayant un impact sur la santé), le cas échéant.		
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénudification, désinfection.	X	
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors les Locaux, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité.	X	
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité.	X	
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, onduleurs, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.	X	
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision (en ce compris déportés), réseaux de la GTC.	X	
	Pilotage et coordination	Management des prestations et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...).	X	
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives en ce compris les compteurs, filtres, vannes, et surpresseurs.	X	
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.	X	
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, PC sécurité et des parkings relative au second œuvre situé à l'intérieur et/ou à l'extérieur de l'Immeuble.	X	
	Service Clientèle/ utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : tri du courrier, sonorisation, application digitale, gestion des espaces communs (salles de réunion,...)le cas échéant.	X	

	Signalisation intérieure	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours.	X	
	VRD Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbure et fosses de relevage.	X	
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que les frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs.	X	
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, téléphonie, fibre, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment) et le cas échéant, des parties privatives.	X	
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements).	X	
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements), le cas échéant.	X	
	Nacelles	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des nacelles (machinerie et équipements), le cas échéant.	X	
ESPACES VERTS	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes des espaces d'accueil, salons d'attente, en ce compris la décoration d'ambiance.	X	
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, le cas échéant.	X	
SECURITE INCENDIE	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur, oxygène médical.	X	
	Détection	Entretien/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie, reconditionnement des têtes de détection incendie.	X	
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL).	X	

	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu.	X	
SURVEILLANCE	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, etc.) et aux abords de l'Immeuble.		
	Vidéo surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéosurveillance.	X	
CHAUD FROID FLUIDES	Chaud	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de chaud, des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : chaudière ou pompe à chaleur, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire	X	
	Froid	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (eau glacée pour climatisation et/ou de rafraîchissement), des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.	X	
	Ventilation / extraction	Maintenance des équipements de ventilation et/ou d'extraction et vérifications réglementaires.	X	
GESTION ET ASSURANCE DE L'IMMEUBLE	Gestion administrative	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion administrative de l'Immeuble, laquelle gestion comprend notamment le traitement des charges, budget, apurement, relations avec les locataires, les primes et surprimes des assurances souscrites par le bailleur, le suivi des assurances, procédures et sinistres (en ce compris notamment maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais d'envoi, frais de réception internes et externes ...) (la "Gestion Administrative"). Il est précisé que la Gestion Administrative ne comprend pas la gestion des loyers.	X	

	Gestion technique	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion technique de l'Immeuble laquelle gestion comprend notamment la gestion et la coordination des contrats de prestations de services relatifs notamment à l'entretien, la maintenance, le remplacement, la sécurité/sûreté, les contrôles réglementaires, les frais de mise aux normes de l'Immeuble et de ses équipements à toute réglementation applicable à l'Immeuble, en vigueur ou à venir, ainsi que le suivi des travaux s'y rapportant, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du code civil.	X	
	Gestion des espaces de services	Si l'Immeuble comprend des espaces de services : Tous les frais et coûts afférents aux espaces de service et au groupement ou association des utilisateurs, à savoir notamment les loyers, s'il y a lieu, les charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de mise aux normes et de fonctionnement des espaces de service, et de leurs équipements et matériels, et les taxes, impositions ou toute autre somme qui pourrait être dus pour l'occupation des espaces de service, le remplacement des gros matériels, des équipements et mobiliers des espaces de service, la rémunération du personnel du groupement ou l'association des utilisateurs, s'il y a lieu, ou des prestataires de service (notamment le gestionnaire) auquel le groupement ou l'association des utilisateurs fait appel et les frais d'exploitation incluant impôts, taxes, imprimés, fournitures de bureaux, primes d'assurance, tenue des commissions, comités, conseils et assemblées, selon le cas quel que soit l'usage effectif des espaces de services par le Preneur.	X	
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires de Gestion Administrative du mandataire du Bailleur	Honoraires de Gestion Administrative annuels hors taxes du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le Bailleur de la gestion locative et administrative (hors honoraires de gestion des loyers) de l'Immeuble et des Locaux Loués.	X	
	Honoraires de gestion technique du mandataire du Bailleur	Honoraires de gestion technique annuels du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le Bailleur de la gestion technique de l'Immeuble et des Locaux Loués.	X	
ETAT ET COLLECTIVITES (Impôts, taxes, redevances)		La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la contribution sur les revenus locatifs, la taxe de rejet de pompage ou à l'égout, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures	X	

		<p>ménagères, la CFE légalement mise à la charge du Preneur et la CVAE également à sa charge et leurs taxes annexes et additionnelles, toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, les taxes spéciales d'équipement, le cas échéant, les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM et plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires que ces contributions, redevances et taxes (i) portent sur les Locaux ou sur l'Immeuble et (ii) soient en principe à la charge du Bailleur, et ce de telle sorte que le Loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur.</p> <p>Le Preneur remboursera au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, intercommunal, régional, national, européen ou autre incombant aux propriétaires et correspondant aux Locaux ou, dans la limite de sa quote-part, à l'Immeuble, qui pourrait être créé de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur sauf dispositions légales contraies.</p>		
CHARGES DE COPROPRIETE, D'ASL OU D'AFUL		Charges, honoraires, assurances résultant d'une participation dans une copropriété, ASL ou AFUL ou charges payés au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux, le cas échéant.	X	
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES	Procédure - expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire.	X	
	Structure	Frais de gestion des sinistres.	X	
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance dans le cadre de vigipirate.	X	
		Tous travaux (notamment d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, de création, de ravalement, d'amélioration ou de rénovation) concernant l'Immeuble, y compris ceux occasionnés par la vétusté ou par la force majeure, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général de l'Immeuble, par l'amélioration de la	X	

TRAVAUX		<p>performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) par sa mise en conformité à toute réglementation en vigueur ou à venir applicable à l'Immeuble (que cette réglementation soit spécifique à l'activité du Preneur ou à la nature et à la destination de l'Immeuble), ainsi que tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc...</p> <p>Les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maître de l'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.</p>		
		<p>Tous les travaux mentionnés ci-dessus comme étant à la charge du Preneur, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.</p> <p>Toutefois, si ces travaux (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique, ils seront à la charge du Preneur.</p>		X
ENVIRON- -NEMENT		<p>Les frais et honoraires liés aux audits environnementaux requis pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'Immeuble.</p> <p>Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux et de l'Immeuble (à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil et des travaux de mise en conformité à toute</p>	X	

		norme actuelle ou à venir, pour autant que cette mise en conformité ne soit pas liée à l'activité du Preneur).		
--	--	--	--	--