

Séance ordinaire du mardi 15 octobre 2024

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

L'an deux-mille-vingt-quatre et le quinze octobre, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Commerce

Présents :

Taslime AKBARALY, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Stéphane JOUAULT, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Serge MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Eddine ARIZTEGUI ayant donné pouvoir à Radia TIKOUK, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Alban ZANCHIELLO, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Laurent NISON, Mustapha LAOUKIRI ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Coralie MANTION.

Absents / Excusés :

Salim JAWHARI, Flora LABOURIER

Immeuble Le Capoulié - Bail Commercial sous conditions suspensives - Locaux commerciaux - 6 rue Maguelone HM 0036 - Implantation du magasin Søstrene Grene - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Alban ZANCHIELLO, Adjoint au Maire, rapporte :

La Ville de Montpellier est propriétaire de locaux situés dans l'immeuble dénommé « *Le Capoulié* », 6 rue de Maguelone, à l'issue d'une acquisition en deux phases par actes notariés des 29 janvier 1982 et 13 juillet 2007. Ces locaux occupent le rez-de-chaussée de l'immeuble, à l'exception du distributeur automatique de billets et du hall d'entrée de la copropriété. Correspondants aux lots de copropriété n°1, 27 et 29, d'une surface globale d'environ 1 051 m² sur 3 niveaux, ils ont accueilli divers services de la Ville de Montpellier, notamment l'Office du Tourisme en son temps, puis la Maison de la Prévention et l'Espace Jeunesse. Ils sont désaffectés depuis septembre 2018 à la suite du départ de la Maison de la Prévention fin 2016 puis de l'Espace Jeunesse.

La Ville s'est engagée à poursuivre une feuille de route commerce délibérée lors de la séance du Conseil municipal en date du 5 juin 2023, inscrite dans la stratégie d'attractivité commerciale du centre-ville afin de définir les objectifs et actions prioritaires pour un développement harmonieux du commerce sur son territoire. Le commerce est aujourd'hui confronté principalement à deux grands défis, d'une part renouveler son modèle économique dans un contexte tendu et concurrentiel marqué par l'impact croissant des nouvelles technologies sur les façons de consommer, et, d'autre part, répondre aux exigences de qualité environnementale et urbaine. Au-delà, le commerce favorise la qualité du cadre de vie, participe à l'animation du territoire, est promoteur de lien social et contribue au bien-vivre ensemble.

Le Capoulié s'inscrit pleinement dans cette démarche et doit permettre la redynamisation de l'attractivité de ce secteur stratégique du centre-ville, situé sur un axe majeur, entre la place de la Comédie et la gare Saint-Roch, par l'engagement de travaux de remise à niveau en vue d'accueillir une enseigne locomotive avec laquelle il sera conclu un bail commercial. C'est dans ce contexte que la Ville a délibéré le 11 décembre 2023, en vue de trouver, soit un acquéreur, soit un locataire, permettant de développer un projet moteur pour l'axe commercial que constitue la rue Maguelone, alors qu'une première vente avait été contractualisée, sans pouvoir être réitérée, du fait de la période de Covid-19.

Monsieur Jean-Claude THIRIEZ, gérant de la société Sarl JT investissements, dont le siège social est situé au 275 avenue de Gairaut à Nice, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 498 897 271, développe, dans le Sud de la France, plusieurs magasins franchisés sous l'enseigne commerciale danoise *Søstrene Grene*. Cette enseigne est spécialisée dans les produits d'équipement de la maison et d'expression créative. Dans l'objectif d'installer son premier magasin à Montpellier, il a contacté la Ville, propriétaire des locaux du Capoulié. Cette enseigne a été identifiée parmi les enseignes manquantes sur le territoire, selon une enquête réalisée en début d'année 2024, dans le cadre du schéma directeur d'urbanisme commercial en cours d'étude.

La Ville de Montpellier et Monsieur Jean-Claude THIRIEZ, accompagné du franchiseur *Søstrene Grene*, se sont ainsi rapprochés afin de définir les termes d'un bail commercial sous conditions suspensives entre la Ville de Montpellier et la Sarl JT investissements, ou toute société qui s'y substituerait, à condition, en cas de substitution que le capital soit composé de la Sarl JT investissements et de Monsieur Jean-Claude THIRIEZ, en vue de l'ouverture d'un magasin sous enseigne *Søstrene Grene* à l'automne 2025.

Le projet de bail commercial sous conditions suspensives, sera réitéré dès lors que seront réalisées l'ensemble des conditions suspensives. Ces dernières sont relatives à l'obtention des autorisations et à la réalisation des travaux de remise à niveau du local, incluant principalement leur réunification en un plateau unique, la rénovation de l'entrée et des devantures, qui seront effectués, dans le cadre de la concession Nouveau Grand Cœur, par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) pour le compte de la Ville, ainsi qu'à l'obtention des autorisations de travaux d'aménagement intérieurs à réaliser ensuite par le preneur.

Le bail commercial définitif sera consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de sa réitération. Le loyer principal annuel sera de 200 000 € hors taxes et hors charges. Des modalités de loyer progressif sont prévues, avec une franchise de loyer de quatre mois à compter de la prise d'effet du bail définitif, puis d'une décote de 50 % pendant les quatre mois suivants et de 25% pour les quatre derniers mois de la première année de location. Les charges de copropriété et la taxe foncière feront l'objet d'une provision mensuelle en vue d'une refacturation par la Ville au preneur, au réel.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver de la mise en location des locaux propriété de la Ville situés 6 rue Maguelone (parcelle HM n°36) dans la copropriété du Capoulié, portant sur les lots de copropriété n°1, n°27 et n°29, d'une surface globale estimée à 670 m², après travaux ;
- D'approuver la location de ces locaux au profit de la Sarl JT investissements, dont le siège social est situé au 275 avenue de Gairaut à Nice, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 498 897 271, ou de toute société qui s'y substituera pour les besoins du projet, dont le capital sera composé de la Sarl JT investissements et de Monsieur Jean-Claude THIRIEZ, en vue de l'ouverture d'un magasin sous enseigne *Søstrene Grene* ;
- D'approuver les termes du bail commercial d'une durée de neuf ans, dont la prise d'effet interviendra à l'issue des travaux de remise à niveau du local, prévoyant un loyer principal de 200 000 € hors taxes et hors charges, mis en place progressivement sur la première année, et la refacturation des charges de copropriété et de la taxe foncière au preneur ;
- D'autoriser le Maire de Montpellier, ou son représentant, à signer le bail, l'acte de réitération, ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 50 voix

Contre : 7 voix

Abstentions : 6 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 18 octobre
2024**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 octobre 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 20240917. Projet de Bail commercial sous conditions suspensives (V11 - MSA) 240917

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20241015-279148-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 24/10/24
Réception en Préfecture : 24/10/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Ville de Montpellier, collectivité territoriale, numéro SIRET 213 401 722 01787 dont le siège est sis 1, place Georges Frêche 34000 Montpellier, représentée par Monsieur Michaël Delafosse, Maire de Montpellier, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° _____ du 15 octobre 2024

ci-après dénommés, le « **Bailleur** »,
D'une part,

ET

La SARL JT INVESTISSEMENTS, Société à Responsabilité Limitée, au capital social de dont le siège est situé 275 Avenue de Gairaut, 06100 Nice, inscrite au Registre du commerce et de Sociétés de NICE sous le numéro 498 897 271 représentée par Jean-Claude Thiriez, agissant en qualité de gérant

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

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Les « **Locaux** », désigneront les locaux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article « DESIGNATION »,
- Le « **Bailleur** » et le « **Preneur** » ou le « **Locataire** », désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Ils pourront être désignés individuellement sous le terme la « **Partie** » ou ensemble sous le terme les « **Parties** »,
- Le « **Bail** » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Le Bailleur est propriétaire d'un local divisé en deux parties indépendantes au sein de l'immeuble « Le Capoulié », 6, rue de la Maguelone à Montpellier (34000) lequel est jusqu'à présent à usage de bureau.

Le Preneur était à la recherche de locaux commerciaux pour créer un commerce de détails d'articles de la maison et décoration, arts créatifs sous l'enseigne Sostrene Grene.

C'est dans ces conditions que le Preneur s'est déclaré intéressé pour prendre à bail lesdits locaux appartenant au Bailleur et lui a fait connaître son intention de les louer sous diverses conditions suspensives rappelées ci-après, lequel a accepté.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE LIMINAIRE : OBJET DU CONTRAT ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés, aux conditions et modalités contenues dans le présent Bail et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- 1)** Dépôts des demandes des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux au sein des Locaux, chacune des Parties ayant validé au préalable le projet de dépôt proposé par l'autre Partie afin de s'assurer de la cohérence générale du projet à savoir :
 - Dépôt de permis de construire / démolir pour le Bailleur relatif à la réalisation des travaux de réfection de la structure des locaux décrits en annexe 1 permettant la conformité des plans d'aménagement du Preneur aux normes ERP PMR,

- Dépôt d'une autorisation de travaux avec notice de sécurité et d'accessibilité ERP par le Preneur relatif à l'aménagement des locaux suivant les plans communiqués au Bailleur (annexe 2).

Le projet de dépôt accompagné des annexes présenté par l'autre Partie devra être validé sous quinzaine. A défaut de réponse dans le délai imparti, le projet sera considéré comme validé.

2) Obtention par chacune des Parties des autorisations d'urbanisme obligatoires et nécessaires à la réalisation de leurs travaux respectifs.

Les Parties s'engagent à procéder, dans un délai maximal de 45 jours à compter de la signature du présent acte, au dépôt desdites demandes d'autorisation auprès des autorités et organismes compétents.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès réception de notification des autorisations purgées de tous recours. Toutefois et en cas de recours d'un tiers, les Parties s'engagent à se rapprocher afin d'évoquer l'éventuelle levée de la présente condition.

3) Obtention par le Bailleur de l'autorisation expresse et écrite de l'Assemblée des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Locaux sur l'ensemble des travaux envisagés (plans et descriptifs techniques desdits travaux qui communiqués) y compris les travaux d'aménagements réalisés par le Preneur si une telle autorisation est nécessaire

Le Bailleur s'engage dans les 60 jours des présentes à transmettre au syndic de l'immeuble dont dépendent les Locaux, la demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée des copropriétaires les résolutions en vue de l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux projetés tant par le Bailleur que par le Preneur, en sollicitant l'invitation du Preneur à ladite Assemblée.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bailleur aura reçu le procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires autorisant les travaux projetés, purgé de tous recours.

4) Création par le Bailleur et à ses frais, rue de la Maréchaussée d'une issue de secours permettant la conformité des plans d'aménagement du Preneur aux normes ERP PMR avec la mise en place de 3 marches au niveau de ladite issue de secours ainsi que la création d'une porte permettant l'accès à la livraison de palettes Europe (mini 1 m de large) sur ladite rue.

5) Réalisation par le Bailleur et à ses frais d'une trémie et installation d'un monte-charge (dimension aux fins d'accueillir les palettes europe) au niveau de la zone de livraison et permettant de desservir le niveau R-1 par le Bailleur.

6) Destruction et évacuation du R+1 par le Bailleur et à ses frais.

7) Démolition par le Bailleur et à ses frais du mur séparant le Local en deux parties indépendantes au niveau du RDC et du R-1 tenant compte des préconisations du Bureau d'Etudes structure ainsi que débarras des débris et mise au même niveau des sols sur l'ensemble des surfaces réunies du niveau RDC (à hauteur de l'entrée du magasin) et en R-1.

- 8)** Démolition par le Bailleur et à ses frais des murs cloisons du R-1 et évacuation des débris étant précisé que les plans projetés devront être validés dans le cadre de l'opération finale, avant tout dépôt des autorisations administratives.
- 9)** Remplacement (rue Maguelone et rue d'Obillon) ou remplacement/réfection (rue de la maréchaussée) par le Bailleur et à ses frais de l'ensemble des huisseries, ouvrants, vitres, fenêtres du Local en conformité avec les obligations légales ou réglementaires et installation d'une porte automatique, au niveau de l'entrée principale du magasin, sous la marquise rue Maguelone.
- 10)** Le Bailleur s'engage à procéder à la dépose de la chaudière.
- 11)** Réalisation d'une étude technique par le Bailleur et à ses frais sur le désenfumage afin de connaître les besoins réglementaires :
- Soit un dispositif simple mécanique intégrer aux devantures suffira. Dans ce cas, ces travaux seront réalisés par le Bailleur et à ses frais,
 - Soit un dispositif plus complexe sera nécessaire avec motorisation donc le coût supplémentaire par rapport au dispositif mécanique sera pris en charge financièrement par moitié par les Parties, dans la limite d'un montant de 25 000 € pour le Preneur.
- 12)** Installation par le Bailleur et à ses frais d'un compteur électrique unique Bleu après l'unification des deux parties indépendantes du Local.
- 13)** Installation par le Bailleur et à ses frais d'un compteur unique d'eau suite à l'unification des deux parties indépendantes du Local.
- 14)** Réalisation par le Bailleur et à ses frais des diagnostics techniques (Amiante DPE, termites, ERP) qui sont communiqués au Preneur et annexés aux présentes.

Le Preneur et le Bailleur s'informeront réciproquement de la réalisation ou de la non-réalisation de chacune des conditions suspensives 1 à 3, par tous moyens écrits, dans un délai maximum de 15 jours. S'agissant des conditions relatives aux travaux (4 à 13), le Bailleur s'engage à tenir informé de l'avancée de ceux-ci et de la réalisation des conditions suspensives à l'issue desdits travaux. Les Parties réaliseront, à ce titre, sauf demande particulière du preneur, un suivi mensuel.

L'ensemble des conditions suspensives insérées au présent acte devrait être réalisé pour le 15 septembre 2025 au plus tard. Le Preneur est informé que cette date a été fixée au regard d'un calendrier prévisionnel de travaux qui supposent l'intervention de tiers au contrat, aux fins de procéder à la réalisation des travaux. Ce faisant, cette date butoir est indicative et le Bailleur s'engage à informer le Preneur dans les meilleurs délais s'il constate un non-respect, par les entrepreneurs, du calendrier de travaux.

Au cas où, pour des raisons indépendantes de la volonté des Parties, il conviendrait de proroger lesdits délais, cette prorogation pourrait se faire d'un commun accord par simple échange de courriers.

L'acte constatant la réalisation des conditions suspensives conventionnelles devra intervenir au plus tard dans les 15 jours suivants la réalisation des conditions précitées, étant précisé que si celle-ci intervient entre le 15 juillet et le 30 août, le délai de 15 jours serait porté à 30 jours pour tenir compte de la période estivale, sans pouvoir dépasser le 10 septembre 2026. De convention expresse entre les Parties, cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

ARTICLE 1^{ER} : DÉSIGNATION

Les Locaux sont situés à MONTPELLIER (34000), Immeuble « Le Capoulié », 6, rue de la Maguelone figurant au cadastre sous les références suivantes, section HM n°36, dépendant d'un immeuble en copropriété, dont le Preneur aura la jouissance et dont la désignation suit :

- Lot n° 1 : Au rez-de -chaussée-bas de l'immeuble, un local auquel on accède par l'extérieur. Avec une quote-part indivise de huit-cent-soixante-quatorze / dix millièmes 874/10000 èmes dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Lot n°27 : Au rez-de-chaussée, un local auquel on accède par l'extérieur, élevé sur trois niveaux (mezzanine) . Ainsi que le droit à la jouissance privative du hall d'entrée extérieur.
Et les mille neuf cent soixante-quinze/ dix millièmes (1975/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- Lot n° 29 : Au rez-de-chaussée, un local à usage de magasin, auquel on accède par l'extérieur, élevé sur deux niveaux.
Et les cent trente-trois/ dix millièmes (133/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Compte tenu des travaux à réaliser par le Bailleur, la surface des locaux projetés devra être la suivante :

- En Rez-de-chaussée : environ 425 m² d'un seul tenant,
- En R -1 : environ 241 m² d'un seul tenant,

Soit une surface totale d'environ 670 m².

Le PRENEUR déclare bien les connaître, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent. Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent Bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Il est en outre rappelé qu'en conformité des usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle sera pris en compte dans la superficie des Locaux Loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOCAUX ET ACTIVITÉS AUTORISÉES

Les Locaux loués sont exclusivement destinés à l'activité de vente aux détails d'équipements mobiliers, de produits de la maison de décorations, de loisirs, d'arts créatifs, de papeteries, de bureaux, d'emballages, de produits alimentaires d'épicerie fine sans consommation sur place sauf dégustation. Le Preneur s'engage à maintenir constamment une activité de vente dans une majorité des classes de produits précités.

Le Preneur peut, dans le respect des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires dans le même cadre d'activité.

Les Parties reconnaissent que ne sont ni complémentaires, ni connexes, les activités suivantes (non exhaustives) qui sont expressément exclues du présent bail : les activités de bar, débit de boissons, tout commerce de bouche, traiteur, café, salon de thé, restaurant (petite ou grande - sur place, rapide ou à emporter), toute activité source de nuisances, notamment bruyantes, malodorantes ou nocturnes. La vente de détails n'inclut pas l'activité de vente de produits en gros, ni l'activité à titre principale de vente de produits en lots, discounting ou le déstockage de produits. Le Preneur s'engage à ne pas exercer lesdites activités sous peine de résiliation du bail pour faute.

Le Preneur peut également demander au Bailleur, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 3 : DUREE ET RENOUVELLEMENT

3.1. Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

Les Parties signeront un avenant au Bail dans les 15 jours suivant cette date afin de (i) constater la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives et (ii) acter la Date de Prise d'Effet du Bail (l'« Avenant »).

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

3.2. Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du bail, par voie de Commissaire de justice, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six (6) mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie de Commissaire de justice.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4.1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise d'effet du présent Bail.

Cet état des lieux sera annexé à l'acte réitératif du Bail et servira de référence lors du départ du Preneur. Si l'une des Parties exige un état des lieux par constat de Commissaire de justice, elle en assumera le coût.

De la même manière, conformément aux dispositions légales, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un Commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

4.2.1. Hormis les travaux que le Bailleur s'est engagé à réaliser préalablement à la prise d'effet du bail, le Bailleur conservera dans le cadre de l'exécution du bail uniquement à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception pour les travaux d'embellissement qui excèderait le montant du coût de remplacement à l'identique ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la vétusté ou la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par dégradations de son fait.

4.2.2. A l'exception des charges précitées, imputées au Bailleur, le preneur conservera à sa charge l'ensemble des dépenses et frais d'embellissements, d'entretien, de remplacements, de réparations, de travaux.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, que ces dépenses soient liées à l'usure normale, à un cas de force majeure ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, incombe dans leur intégralité au Preneur, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

En cas de travaux rendus nécessaires par un vice de construction, le Bailleur les prendra à sa charge sauf s'ils sont directement liés aux travaux réalisés par le Preneur.

En cas de désordres directement liés aux travaux décrit en annexe 1, le Bailleur s'engage à solliciter leur prise en charge par les Prestataires ayant réalisés l'ouvrage et ce au titre, des garanties dommage-ouvrages, de parfait achèvement ou garantie décennale.

Le Preneur supportera également la charge des travaux prescrits ou requis par l'administration, notamment, lorsque ceux-ci sont devenus nécessaires en raison

de sa propre utilisation des locaux, à l'exception de celle liée à la vétusté ou la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux pouvant comprendre :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les frais d'entretien des espaces de parking et verts comprenant les frais de paysagiste
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles

qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Le Preneur exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant trente (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, devient nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier ou Commissaire de justice et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition est **annexé** aux présentes (Annexe 3).

4.3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel le cas échéant ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents seront **annexés** dans l'acte réitératif du bail concomitamment à la constatation de la réalisation des conditions suspensives relatifs à des travaux précédents la conclusion du bail. Le Bailleur s'engage à solliciter le syndic de copropriété pour obtenir la liste des Equipements de la copropriété et les travaux à prévoir au sein de ladite copropriété dans les trois ans à venir et à communiquer les informations reçues au Preneur préalablement à la signature du présent Acte.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

4.4. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira de toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront nécessairement exécutés dans les Locaux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance à moins qu'ils ne durent plus que vingt et jours en application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

La diminution de loyer que le Preneur viendrait à solliciter au Bailleur au-delà de 21 jours devra tenir compte de la nature des travaux, de leur durée prévisible ainsi que de la capacité du Preneur à maintenir ouvert le local commercial.

4.5. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.6. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse préalable et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation hormis ceux d'ores et déjà prévus par les plans d'aménagement des Locaux annexés aux présentes et acceptés par le Bailleur ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

4.7. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur à la date d'échéance de ce bail, sans indemnité, puis à chaque échéance du bail renouvelé ou en fin de jouissance en cas de prorogation du bail sans indemnité.

4.8. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de taxes foncières, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés..

Ces charges, taxes, taxe foncière, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus à date des présentes, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le Bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du Preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

4.9. Règlement des charges, taxes et redevances

Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels mensuels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur.

La régularisation sera effectuée chaque année, conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce. Le Bailleur réclamera éventuellement au Preneur le complément de charges ou lui remboursera le trop versé correspondant à la différence entre les sommes versées à titre de provision et les charges réelles. En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte annuel suivant.

Le Preneur disposera d'un délai de DEUX (2) mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges.

Le Bailleur s'engage à adresser par tous moyens l'ensemble des pièces sollicitées par le Preneur permettant de justifier le montant réclamé.

En cas de dépassement du budget prévisionnel, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur à sa première demande toutes provisions supplémentaires demandées par ce dernier pour que les dépenses du Bailleur concernant les Lieux Loués soient toujours couvertes.

A ce titre, tenant compte des relevés de charges de l'exercice écoulé et de l'impôt foncier 2023, une provision mensuelle relative aux charges de copropriété, aux taxes foncières et ordures ménagères de 2.681,36 euros HT soit 2.967,63 euros TTC correspondant à 1.431,36 euros HT au titre de la provision pour charge augmenté de 1.250 euros au titre de la taxe foncière, sera réglée par le Preneur en sus du loyer, payable d'avance.

4.10. Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

4.11. Enlèvement des déchets

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, la réglementation de la ville et les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet et s'engageant à respecter les consignes de tri sélectif si celui-ci est mis en place.

4.12. Etablissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Tel qu'indiqué à l'article liminaire, les travaux réalisés par le Bailleur préalablement à l'entrée en vigueur du présent bail devront permettre la conformité des plans d'aménagement du Preneur aux normes ERP PMR. Suite à la signature de l'acte réitératif (incluant la levée de la condition suspensive précitée), le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des Locaux ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité nécessaire à l'exploitation des Locaux par le Preneur et à l'exercice de son activité sauf s'ils touchent aux travaux visés à l'article 4.2.1.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives et que le Bailleur ne puisse être inquiété.

ARTICLE 5 : LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) hors taxes et hors charges, soit la somme mensuelle de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES (16 666,67 €) hors charges et hors taxes.

Par dérogation à l'alinéa précédent, et pour la première année, il est convenu entre les Parties que le loyer sera fixé comme suit :

- 4 premiers mois à compter de la Date de prise d'effet du bail : ZERO EUROS (0 €) de loyer mensuel,
- Les 4 mois suivants : HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (8 333,34 €) de loyer mensuel hors taxes et hors charges ,
- Les 4 mois suivants, DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500 €) de loyer mensuel hors taxes et hors charges

Le loyer convenu sera payable mensuellement d'avance au plus tard le 5 de chaque mois par virement bancaire.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement exceptionnel par chèque bancaire, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance.

ARTICLE 6 : INDEXATION ET REVISION TRIENNALE LEGALE DU LOYER

6.1. Révision

Le loyer sera susceptible d'être révisé, conformément aux règles de révision légales, au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues par

l'article L.145-38 du Code de Commerce, ou dans les conditions prévues par l'article L145-39 du même code.

6.2. Indexation

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le mois suivant la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la prise d'effet du Bail. L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante et sera précisé dans l'acte réitératif du présent Bail.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

La première mise en œuvre de l'indexation du loyer interviendra à l'issue de la troisième année concomitamment à la révision triennale.

ARTICLE 7 : IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 8 : OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus à l'article 2 des présentes.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des locaux loués, sauf autorisation expresse du Bailleur.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès d'un architecte.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur qui ne pourra intervenir sans l'accord de la copropriété et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives

qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, sauf si le Bailleur en fait expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, la demande, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

ARTICLE 9 : ABUS DE JOUISSANCE - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 10 : MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même

momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles ou les périodes de réalisation de travaux.

Il est précisé que dans le cas où la fermeture du commerce était imposée par une autorité administrative en raison d'une épidémie ou pour toutes autres raisons dans la mesure où cela ne serait aucunement imputable au Preneur, , le Bailleur s'engage à analyser toute demande de diminution de loyer et d'augmentation de la durée du bail. Tout accord qui interviendrait entre les Parties devra être expressément formaliser par écrit.

ARTICLE 11 : RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, ou son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours sauf dans le cas où le préjudice subi serait du fait du Bailleur.

ARTICLE 12 : SOUS-LOCATION - CESSION - CHANGEMENT D'ETAT

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

12.1. Sous-location

Sauf accord du Bailleur formalisé par un avenant au contrat reprenant expressément les termes du présent bail et pris en charge par le Bailleur, il est interdit au Preneur de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, droit de jouissance privatif, prêt ou location-gérance, à peine de résiliation du bail.

12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

Il s'engage à informer le Bailleur de son projet de cession au moins un mois avant d'engager toute démarche à cette fin.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 7 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 45 jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée dans les conditions précisées ci-après.

En cas de transmission du droit au bail en dehors de la cession intégrale du fonds de commerce, le Preneur devra obtenir l'accord exprès écrit et préalable du Bailleur à la cession envisagée avec indication de l'identité précise de l'acquéreur et modalités de la cession envisagée, sans préjudice de l'intervention à l'acte mentionnée ci-dessous.

Le Bailleur ne pourra refuser l'autorisation de la cession envisagée que pour justes motifs.

Quel que soit la cession le type de cession ou d'apport du droit au bail, le Preneur sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et non à une simple réitération de la cession du bail, et les loyers, taxes et charges devront être à jour.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins de trois mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire. Si l'une des Parties exige un état des lieux par constat d'huissier ou de commissaire de Justice, elle en assumera le coût.

12.3. Changement d'état ou de statut juridique du Preneur -intuitu personae

Le Bail est conclu en considération de la personne du Preneur.

Le changement d'état du Preneur ou du sous-locataire agréé préalablement par le Bailleur, qu'il soit, personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, au plus tard 60 jours avant la réalisation de l'événement en précisant la nature de l'Opération / modification projetée, l'identité de la personne ou des personnes concernée(s) et transmettre, à première demande du Bailleur, toutes informations complémentaires

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement dans la majorité du capital social, changement de dirigeant, etc.), le Bailleur devra également être informé dans les mêmes conditions que celles énoncées à l'alinéa précédent.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

13.1. Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare que, s'agissant de l'immeuble, les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires, s'il existe, ou par le Bailleur le cas échéant, couvrent notamment les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques réalisés par la copropriété dans les parties communes de l'immeuble, la renonciation à recours contre les occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

13.2. Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation ainsi que les Locaux. Il devra a minima souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable

: une police d'assurance « Responsabilité Civile », une police d'assurance " Incendie- Explosions, vols et dégâts des eaux".

Il devra, de manière générale, souscrire des assurances pour garantir les Locaux ainsi que ses biens propres, mobiliers, matériels, réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

S'agissant à la renonciation à tout recours contre le Bailleur, le Preneur renonce expressément à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Im- meuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans les- dits lieux, par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, sauf s'il s'agit d'entreprise mandatée par le bailleur dans le cadre de la réalisation de travaux décrit en annexe 1, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, à moins qu'elles ne soient du fait du Bailleur en sa qualité de propriétaire, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date de prise d'effet du bail. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les trente (30) jours de la prise d'effet du Bail, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 14 : VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses préposés, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

ARTICLE 15 : DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, par cas fortuit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, par cas fortuit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 180 jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur pourra résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception. Cet avis pourra être contesté par le Preneur qui pourra faire intervenir son propre architecte à ses frais ou demander une expertise.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à cent quatre-vingt (180) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

ARTICLE 16 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié à la demande du Preneur et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE 17 : RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Le Preneur devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un Huissier ou Commissaire de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Il est ici rappelé que l'état des lieux de référence sera celui réalisé entre les parties après la réalisation des travaux initiaux par le Preneur en début de bail, le Bailleur ne pouvant exiger en fin de bail une remise en état des lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient avant la réalisation desdits travaux.

Si le Preneur ne fait pas les réparations et travaux nécessaires dans le délai de quinze (15) jours de la restitution, le Bailleur pourra agir contre le Preneur et demander le remboursement du coût des travaux et réparations nécessaires, dans ce cas, le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 18 : TAXES

Le loyer s'entend hors taxes. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur, pour le cas où le Bailleur serait assujetti à la TVA, et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une autre taxe quelle qu'en soit la cause et la nature, le Locataire supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Locataire s'oblige expressément.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », sur présentation du justificatif pour le cas où il en serait institué une.

ARTICLE 19 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, un dépôt de garantie de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) sera constitué à la Date de prise d'effet du Bail à hauteur de trois mois de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme constituant le dépôt de garantie devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour toujours être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, et à la demande expresse du Bailleur, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai maximum de deux (2) mois, sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

ARTICLE 20 : DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

20.1. En cas de vente des Locaux par le Propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, sauf dans l'hypothèse où le transfert de propriété, sous quelle que forme que ce soit, serait réalisée au profit d'une personne morale de droit public ou une personne de droit privé dont le capital est composé majoritaire par une personne morale de droit publique.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

20.2. Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

20.3. En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 21 : CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A SOSTRENE GRENE

Le Bailleur reconnaît que Søstrene Grene Import A/S est un concept franchisé.

En cas de résiliation de l'accord de franchise entre le Preneur et Søstrene Grene Import A/S, Søstrene Grene Import A/S aura l'option de désigner un nouveau Preneur pour reprendre le bail commercial, dans les mêmes conditions que celles gouvernant le présent bail commercial.

Aucun frais ne sera dû en raison de ce transfert.

ARTICLE 22 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail, y compris le solde du dépôt de garantie, sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit, deux (2) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Locataire et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit deux (2) mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires, en ce compris tous honoraires d'avocat et tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de l'article L. 143-2 du Code de commerce seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

ARTICLE 23 : INVALIDITE D'UNE CLAUSE

Si une stipulation du Bail est jugée nulle ou inapplicable, en tout ou partie, en vertu de la loi en vigueur, ladite stipulation sera considérée, dans la mesure du possible,

comme ne faisant pas partie du Bail et la validité des autres stipulations du Bail n'en sera pas affectée.

Les Parties modifieront ou remplaceront si possible toute stipulation déclarée nulle ou inapplicable par une nouvelle stipulation conforme aux exigences légales qui produira les mêmes effets ou un effet aussi proche que possible de la stipulation d'origine.

ARTICLE 24 : FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Preneur se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne morale de son choix dont le capital social serait composé exclusivement de la société JT INVESTISSEMENTS (HOLDING) et M. Jean-Claude Thiriez, ce que le Bailleur accepte.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du Bailleur, les conditions et délais auxquels sont soumis les présentes.

ARTICLE 25 : LOI APPLICABLE

La loi applicable aux présentes est la loi française.

ARTICLE 26 : FRAIS - DROITS - HONORAIRES - ENREGISTREMENT

Chaque Partie supportera les honoraires et frais qu'elle a engagés relativement au Bail.

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

ARTICLE 27 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur en son domicile,
- Le Preneur dans les locaux loués.

Tous les litiges pouvant survenir à l'occasion du présent bail sont de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à _____, le _____

En deux exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur

Annexes au bail commercial

1. Plans des travaux Bailleur
2. Plans des aménagements du Preneur
3. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition
4. Règlement de copropriété ainsi que les trois derniers PV de l'assemblée générale des copropriétaires
5. Diagnostics techniques

La signature des présentes vaut prise de connaissance de l'intégralité des annexes listées ci-dessus.