

50 RUE DE MENILMONTANT – 75020 PARIS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

SCI MENILMONTANT - BAILLEUR

ET

SAS 5EME SENS AUDITION - PRENEUR

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **SCI MENILMONTANT**, société civile au capital de 6.900 euros, dont le siège se situe 16 rue du 22 Novembre, 67000 Strasbourg, identifiée sous le numéro unique 428 007 579 RCS Strasbourg,

Représentée par son gérant, IMMOBILIERE HERRMANN, société à responsabilité limitée au capital social de 2.447.000 euros, ayant son siège au 16 rue du 22 Novembre, 67000 Strasbourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le n° 428 760 755,

Elle-même représentée par son gérant Monsieur Thierry HERRMANN,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

ET :

Monsieur David ZENOU, né le 18/07/1997 à Paris 17^{ème} (75017), de nationalité française, célibataire, demeurant 19, rue du Parc à Charenton-le-Pont (94220),

Madame Elsa ZENOU, née le 18/04/1989 à Paris 16^{ème} (75016), de nationalité française, célibataire, demeurant 5 allée de Navarre à Charenton-le-Pont (94220),

Monsieur Marcel ZENOU, né le 13/06/1954 à AFLOU (Algérie), de nationalité française, demeurant 19, rue du Parc à Charenton-le-Pont (94220),

AGISSANT CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.210-6 DU CODE DE COMMERCE, INDEFINIMENT ET SOLIDAIREMENT ENTRE EUX EN QUALITE D'ASSOCIES, AU NOM ET POUR LE COMPTE EXCLUSIF DE :

La société **SAS 5EME SENS AUDITION**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège est à PARIS 20^{ème} arrondissement (75020), 50, rue de MENILMONTANT, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés du greffe du Tribunal de Commerce PARIS, dont Monsieur David ZENOU a été désigné Président aux termes des statuts constitutifs signés le 5 décembre 2022,

Laquelle société reprendra le bail présentement souscrit par le seul fait de son immatriculation et depuis sa date de prise d'effet d'origine,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

SOMMAIRE

CONVENTION DE BAIL	5
ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES – REGIME JURIDIQUE DU BAIL	5
ARTICLE 2 – DEFINITION DES LOCAUX LOUES – PRISE DE POSSESSION	5
2.1 Définition des Locaux	5
2.2 Prise de possession des Locaux.....	6
ARTICLE 3 - DUREE	6
ARTICLE 4 – DESTINATION CONTRACTUELLE – ENSEIGNE – ABSENCE D'EXCLUSIVITE	6
4.1 Destination contractuelle.....	6
4.2 Absence d'exclusivité – concurrence	7
ARTICLE 5 – LOYER	7
5.1 Fixation du loyer	7
5.2 Exigibilité – franchise de loyer	7
5.3 Pénalités et intérêts de retard.....	8
5.4 Indexation	8
5.6 Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires	8
5.7 Fiscalité du loyer.....	9
5.8 Fixation du loyer du Bail renouvelé.....	9
ARTICLE 6 – GARANTIES	10
6.1 Dépôt de garantie.....	10
6.2 Garantie bancaire à première demande	11
ARTICLE 7 – TAXES	11
ARTICLE 8 - CHARGES	12
8.1 Définition.....	12
8.2 Modalités de paiement des charges.....	13
ARTICLE 9 – CONDITIONS LOCATIVES	14
9.1 Utilisation des Locaux par le Preneur	14
9.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur.....	14
9.3 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux.....	14
9.4 Entretien, travaux, réparations	15
9.5 Travaux du Preneur	16
9.6 Travaux du Bailleur	18
ARTICLE 10 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	19
10.1 Respect du voisinage	19
10.2 Fluides - Abonnements Réseaux	19
10.3 Divers.....	19
10.4 Emplacements de stationnement.....	19
10.5 Ventes – soldes - Promotion.....	20
10.6 Enseignes et installations extérieures	20
10.7 Accès et visite des Locaux.....	21
ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROITS DE PREEMPTION	21
11.1 Sous-location	21
11.2 Cession	21
11.3 Droits de préemption.....	21
ARTICLE 12 - ASSURANCES.....	22
12.1 Assurance du Bailleur.....	22
12.2 Assurance du Preneur.....	22
12.3 Renonciation à recours.....	23
ARTICLE 13 – RESPONSABILITE - RECLAMATION	23
ARTICLE 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX	24
ARTICLE 15 – PROCEDURE COLLECTIVE	24
ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LOCAUX	24
16.1 Acquits	24
16.2 Etat de restitution	24
16.3 Accession	25
16.4 Pré Etat-Etat des lieux- Devis.....	25
16.5 Indemnité d'immobilisation.....	26
ARTICLE 17 - TOLERANCE.....	26
ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	26
18.1 Clause résolutoire	26
18.2 Sanctions.....	26
ARTICLE 19 – ENVIRONNEMENT	27
19.1 Travaux et respect de l'environnement	27
19.2 Etat des risques naturels miniers et technologiques.....	27
19.3 Diagnostic de performance énergétique	27
19.4 Diagnostic Technique Amiante.....	27

ARTICLE 20 – CESSIION DE LA QUALITE DE PARTIE AU BAIL - SUBSTITUTION.....	27
20.1 Faculté de substitution du Bailleur	27
20.2 Substitution légale du Preneur	27
ARTICLE 21 – DIVERS	28
21.1 Frais	28
21.2 Etats des travaux réalisés par le Bailleur	28
21.3 Election de domicile	28
21.4 Confidentialité	28
21.5 Loi applicable – attribution de compétence	28
21.6 Abonnements du Bailleur	29
21.7 Abonnements du Preneur	29
21.8 Signature électronique.....	29
21.9 Liste des annexes	29

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 50 rue de Ménilmontant à Paris (75020), qui sera ci-après dénommé l' « **Immeuble** ».

Le Preneur souhaitant prendre à bail divers locaux commerciaux dans l'Immeuble, ce que le Bailleur a accepté, les parties sont en conséquence convenues de ce qui suit.

CONVENTION DE BAIL

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 et plus amplement décrits à l'article 2 ci-après. Cet engagement réciproque prend effet ce jour et lie immédiatement et définitivement les parties, qui sont d'ores et déjà tenues de respecter l'ensemble des dispositions des présentes.

Le présent bail, qui sera ci-après dénommé le « **Bail** », est régi 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 du code de commerce, 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 dispositions 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 à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

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

Les locaux objet du Bail dépendent de l'Immeuble décrit en exposé préalable et situé 50 rue de Ménilmontant – 75020 PARIS, lesdits locaux étant constitués par :

- Des locaux à usage de commerce, correspondant au lot n° 3 apparaissant sur les plans joints en **Annexe n° 1**, d'une surface de 48,70 m² environ, et composés d'une boutique et d'une arrière-boutique en rez-de-chaussée.

Les locaux loués seront ci-après dénommés les « **Locaux** ».

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux 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 tels qu'ils se composent.

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

2.2 Prise de possession des Locaux

Le Preneur prendra possession des Locaux 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.

Les clefs des Locaux seront remises au Preneur après établissement de l'état des lieux visé ci-dessous.

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 les avoir acceptés en parfait état de réparations locatives.

ARTICLE 3 - DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, qui commencera à courir le 11 janvier 2023 et expirera le 10 janvier 2032.

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au Bail 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 à usage exclusif de :

- Audioprothésiste s'entendant de la vente, de l'adaptation et du suivi des prothèses auditives et de leurs accessoires et toutes activités annexes et connexes.

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 et de l'Immeuble ; il ne pourra sous aucun prétexte le modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais, aux lois, règlements, et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, notamment agréments et autres.

A cet égard, le Preneur devra avoir, avant la signature du Bail, signalé au Bailleur les contraintes techniques et administratives imposées pour l'exercice de l'activité dans les Locaux. Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable si cette obligation n'a pas été respectée et si le Preneur est ensuite empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit.

Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives entraînera si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail. Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires et ne pas avoir provoqué par son fait, cette situation.

Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation des Locaux.

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 Bail, pour demander la résiliation du 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, fussent-elles concurrentes.

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 Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel de **TRENTE MILLE EUROS (30.000€)**, qui évoluera suivant les modalités convenues ci-dessous.

5.2 Exigibilité – franchise de loyer

5.2.1. Dispositions générales

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et ce, à compter de la date de prise d'effet du Bail prévue à l'article 3.

Si le premier terme de loyer intervient en cours de trimestre, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre cette date et le dernier jour du trimestre en cours.

5.2.2. Franchise de loyer

Le Bailleur accorde au Preneur une franchise de deux (2) mois de loyer en principal, de sorte que le loyer sera exigible pour la première fois le 11 mars 2023.

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.

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 *pro rata 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 ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

5.4 Indexation

Le loyer variera automatiquement tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié au Journal Officiel par l'INSEE.

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 base sera le dernier indice ILC publié à la 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 Judiciaire 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.

5.6 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.

5.7 Fiscalité du loyer

Le Bailleur n'ayant pas opté pour le régime de la TVA, le loyer sera facturé sans TVA.

Toutefois, si le Bailleur décidait à l'avenir d'opter pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et des charges, le montant de la TVA ou de toute nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail était ou venait à être légalement assujéti à une autre taxe, notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement intégral au Bailleur avec toutes les conséquences qui en découlent.

5.8 Fixation du loyer du Bail renouvelé

5.8.1 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 loyer 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, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce applicable aux baux soumis à la règle du plafonnement.

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

5.8.2. Valeur locative de marché

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

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

Devront être également pris en compte le montant des cessions de droit au Bail ainsi que les indemnités d'entrée, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés et l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

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.

5.8.3. 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 Judiciaire 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.

ARTICLE 6 – GARANTIES

6.1 Dépôt de garantie

Le Preneur est débiteur à l'égard du Bailleur, de la somme de **SEPT MILLE CINQ CENTS (7.500€)**, correspondant à trois mois de loyer, 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 trois mois du 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 définitif 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.

6.2 Garantie bancaire à première demande

En complément du dépôt de garantie ci-dessus, le Preneur remettra au plus tard à la date de prise d'effet du Bail une garantie bancaire à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier rang, ayant un établissement en France, conforme au modèle joint en Annexe 2 et garantissant la bonne exécution de l'ensemble des stipulations du Bail dans la limite d'un montant maximum de six (6) mois de loyer (la « **GAPD** »).

Le Bailleur restituera au Preneur le dépôt de garantie à la remise de cette GAPD.

Sans préjudice du montant maximum figurant à l'alinéa 1 de l'article 6.2, la GAPD devra couvrir toutes les sommes dues par le Preneur en vertu du Bail et de ses suites, notamment au titre des loyers, charges, impôts, taxes, accessoires, indemnité d'occupation et réparations locatives.

Elle devra en outre être soumise au droit français et pourra être appelée et exécutée en France.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, la GAPD devra être expressément transmissible à tout acquéreur de l'Immeuble et des tous propriétaires successifs des Locaux.

La GAPD expirera deux (2) mois après la plus tardive des dates suivantes :

- soit de la libération des Locaux dans les conditions du Bail,
- soit de la date de fin du Bail, que celle-ci intervienne à l'échéance ou par suite d'une résiliation.

Dans l'hypothèse d'un versement intégral du montant garanti au Bailleur, entraînant la disparition de la GAPD, le Preneur devra immédiatement fournir au Bailleur une nouvelle garantie autonome à première demande réunissant les mêmes conditions que celles exposées au présent article.

L'intégralité du présent article 6 constitue un élément essentiel pour le Bailleur.

Le Preneur a informé le Bailleur qu'il ne serait pas en mesure de lui fournir la GAPD à la date de signature du Bail en raison de la constitution en cours de la société qui en deviendra titulaire. Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise le Preneur à substituer à la GAPD un complément de dépôt de garantie de trois mois de loyer.

A l'issue d'un délai maximum de 45 jours calendaires après la date d'immatriculation de la société, le Preneur remettra au Bailleur la GAPD émise conformément aux dispositions de l'article 6.2 et le Bailleur remboursera au Preneur le complément de dépôt de garantie. A défaut de remise de la GAPD dans le délai susvisé, le Bailleur aura la faculté de demander la résiliation du Bail.

ARTICLE 7 – 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 huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux.

Il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, avec les charges, sa quote-part de 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, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, commerces et locaux de stockage en Ile-de-France correspondant aux Locaux, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, les taxes et redevances liées à la création du « Grand Paris » et plus généralement les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux 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, 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 et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sera le cas échéant assujéti à la TVA, ainsi que toutes autres charges et taxes qui y seraient légalement assujétiées dans le cadre des refacturations.

ARTICLE 8 - CHARGES

8.1 Définition

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

Le Preneur devra ainsi rembourser au Bailleur :

- Les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ceux compris les VRD,
- Les frais d'entretien et de réparation de renouvellement et de remplacement du petit matériel ou de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien et de remplacement des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation, de remplacement, en ce compris les honoraires de bureau d'étude technique et de maîtrise d'œuvre, des appareils de levage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité, (y compris de secours ou sécurisés et/ou régulés), système de sécurité incendie (détection incendie), contrôles d'accès, gestion technique centralisée des installations climatiques (combustibles), des portes coupe-feu, du désenfumage, des détecteurs d'air des parking, des portes et ouvertures automatiques, de la télésurveillance etc. et plus généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement, au confort, à la sécurité et à la sûreté des lieux loués et de l'Immeuble et à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, à la seule exception des frais correspondant à des travaux relevant de l'article 606 du code civil,
- Les frais occasionnés par les travaux de ravalement, l'entretien et le remplacement des toitures, terrasses, cours et jardins, à l'exception des frais correspondant à des travaux relevant de l'article 606 du code civil,
- Les dépenses, réparations, remplacements, améliorations, modernisations de toutes natures, quand bien même elles résulteraient de la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du Code Civil, sauf si elles relèvent de l'article 606 du code civil,
- Les frais d'élimination et de tri de déchets communs,
- Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes du personnel, et notamment relatives au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux, les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- Les frais de consommation, d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, comprenant entre autre, les frais, abonnements et taxes diverses, des parties communes et plus généralement toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient, tous les frais liés à la maintenance ou à la consommation des appareils de production d'énergie,
- Les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation et la qualité sanitaire de l'eau,
- Les honoraires de courtage d'assurances et les primes des polices d'assurances visées en l'article 12.1, les surprimes éventuelles acquittées pour l'Immeuble, du fait de l'activité du Preneur,

- La rémunération du Bailleur ou de ses mandataires, prestataires et conseils chargés de la gestion technique, locative ou administrative de l'Immeuble, hors les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers,
- Les dépenses, réparations, remplacements, améliorations, modernisations, mise en place de nouveaux équipements et services, en ce compris celles résultant de la vétusté, à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code Civil
- Les frais de mise en conformité de l'Immeuble à toute réglementation en vigueur ou à venir, notamment celles mentionnées à l'article 10.3.2 ci-après,
- Tous les frais qui seraient le cas échéant facturés au Bailleur au titre de la mise en œuvre des servitudes applicables le cas échéant à l'Immeuble,
- L'ensemble des impôts, taxes et redevances mentionnés à l'article 8 ci-dessus,
- Le coût des contrats et dépenses d'entretien et de maintenance des équipements privatifs qui seraient gérés en direct par le Bailleur et/ou la copropriété.

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.

8.2 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 pour charges stipulée à 300 euros TTC par trimestre.

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.

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 *pro rata temporis* jusqu'à la fin du Bail ou jusqu'à la libération effective des Locaux, 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.

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, dont il a l'exploitation ainsi que ceux nécessaires à la sécurité et la sûreté.

ARTICLE 9 – CONDITIONS LOCATIVES

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

9.1 Utilisation des Locaux par le Preneur

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

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

Le Preneur devra exploiter les Locaux 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'au règlement intérieur de l'Immeuble. 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.

9.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux 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 devra :

- entreprendre son exploitation, à compter de la date de prise d'effet du Bail, pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires et de la période des congés d'été,
- maintenir à compter de cette mise à disposition les Locaux en état permanent et total d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

9.3 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux

9.3.1 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 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.

9.3.2 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 prescriptions du Service Départemental d'incendie et de secours (SDIS), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché pour quelle que cause que ce soit.

9.3.3 Mise en conformité des Locaux

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 et/ou à son exploitation des Locaux et/ou aux activités des occupants des Locaux de son chef. Le Preneur devra assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux 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.

9.4 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 il 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 et à leurs installations, (telles que, si elles existent, celles de rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôles d'accès, systèmes de sécurité et de sûreté, électricité, éclairage, câblages, , menuiseries, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux-plafonds, murs, cloisons, sols, ...),
- réaliser à ses frais tous travaux, aménagements, installations et constructions de mise en conformité des Locaux, 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, de réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, ou de règles d'accessibilité des PMR,
- maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation de toute nature les Locaux 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 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 très bon état.

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

9.5 Travaux du Preneur

9.5.1. Le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux 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.

9.5.2. 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, la réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, les 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,

Étant 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 de s'y opposer pour des motifs sérieux, tenant uniquement 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 et 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 ou de son architecte, qui pourront en conséquence se rendre à tout moment sur le chantier afin de s'assurer que le Preneur respecte bien les prescriptions du présent article. 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 dépend son activité, et des 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 résultant directement des travaux du Preneur. Celui-ci devra prendre toute les précautions nécessaires pour que ses travaux perturbent le moins possible les voisins et autres occupants de l'Immeuble. A ce titre, les travaux devront notamment être réalisés entre 8 et 19 heures et en dehors des week-ends et jours fériés.

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

9.5.3 Le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait de réaliser divers travaux d'aménagement dans les Locaux dont le plan et le descriptif sommaire sont joints en annexe (les « **Travaux d'Aménagement** »).

Le Bailleur a autorisé le Preneur à réaliser les Travaux d'Aménagement dont il aura la charge et la responsabilité sans recours contre le Bailleur. Il est à toutes fins utiles rappelé que l'autorisation du Bailleur donnée au Preneur, pour la réalisation des Travaux d'Aménagement ne porte en aucune façon sur une quelconque validation de la conformité des Travaux d'Aménagement envisagés par le Preneur au regard notamment des règles de l'art, des règles de sécurité, d'hygiène et plus généralement de la réglementation en vigueur.

Il est précisé que :

- a) les Travaux d'Aménagement du Preneur étant conçus et mis en œuvre par le Preneur, ce dernier en assumera la charge exclusive et les réalisera à ses risques et périls sans recours contre le Bailleur ;
- b) le Preneur devra réaliser lesdits Travaux d'Aménagement conformément aux stipulations de l'Article 9.5.2 du Bail.

9.6 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 ou dans l'Immeuble.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

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 et de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'exécuter, pour autant que ces modifications n'affectent ni leur standing général ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de sept (7) jours à laisser libre l'accès aux Locaux 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 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 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 10 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

10.1 Respect du voisinage

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les voisins ;
- ne pouvoir installer dans les Locaux 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 ;
- 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.

10.2 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 ;
- sur demande du Bailleur, fournir les relevés de consommation des différents fluides auxquels il a souscrit.

10.3 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 ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

10.4 Emplacements de stationnement

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

- n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile ;
- respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation.

10.5 Ventes – soldes - Promotion

- Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate. Sont donc prohibées toutes présentations de marchandises en vrac ou en boîtes empilées et plus généralement toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.
- Le Preneur ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle à partir des Locaux ou dans les parties à usage commun de l'Immeuble, intérieures ou extérieures, sous quelque forme que ce soit (racolage, distribution de tracts, publicités, objets...).
- Il est interdit de pratiquer dans les Locaux une formule de liquidations massives de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.
- Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées en accord avec le Bailleur.
- Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans les Locaux.

10.6 Enseignes et installations extérieures

10.6.1 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 le cas échéant que 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 remis en leur état d'origine.

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

10.6.2 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.

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 remis en leur état d'origine.

10.7 Accès et visite des Locaux

En cas de congé reçu ou donné, de résiliation ou résolution du Bail, comme en cas de mise en vente des Locaux, le Preneur autorise le Bailleur à le faire visiter au jours et heures ouvrables, ainsi qu'à apposer des panneaux d'informations aux endroits appropriés.

Le Preneur doit laisser le Bailleur et ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, le Bailleur s'engage, à prévenir le Preneur au minimum 48 heures avant ces visites et à convenir avec le Preneur des jours et horaires susceptibles de le moins possible dans son exploitation commerciale.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROITS DE PREEMPTION

11.1 Sous-location

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

Le Preneur devra exploiter ses activités dans les Locaux personnellement.

Le Preneur prend donc l'engagement de ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque en tout ou partie, sous quelle que forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux, y compris dans le cadre d'une location-gérance qui est par conséquent interdite, sauf autorisation contraire du Bailleur.

11.2 Cession

La cession du Bail est interdite.

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, sous réserve pour le Bailleur d'avoir informé le cédant du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs dans un délai d'un mois, en application de l'article L. 145-16-1 du code de commerce.

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

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, sous peine d'inopposabilité de la cession 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 6, 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.

11.3 Droits de préemption

11.3.1. Droit de préemption urbain

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

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

Ce n'est alors qu'à l'expiration de ce délai de deux mois de préemption de la Commune, et à défaut de préemption par ladite Commune, que le Preneur devra notifier au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-avant.

11.3.2. Cession des murs

Le Preneur renonce expressément et irrévocablement au droit de préemption institué à son profit par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des Locaux. En conséquence, le Preneur dispense le Bailleur de toute information et/ou notification en cas de vente des Locaux.

ARTICLE 12 - ASSURANCES

12.1 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 sus des charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues aux alinéas précédents. Le cas échéant, ce remboursement sera assujéti à la TVA.

12.2 Assurance du Preneur

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège social dans l'Union Européenne et disposant d'un établissement en France, 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, 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 de l'attestation d'assurance des Locaux, 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, 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 12.4 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.

12.3 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 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 à tout moment sous réserve de respecter un délai de prévenance de 48 heures au minimum sauf urgence, sur simple demande et à condition de ne pas perturber l'activité du Preneur.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE - RECLAMATION

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 12, 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 14 – DESTRUCTION DES LOCAUX

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 viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour aucune des Parties, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières souscrites par le Bailleur lui restant acquises et celles revenant au Preneur restant identiquement acquises à ce dernier.

Conformément à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur pourrait obtenir soit la résiliation du Bail, soit une diminution du loyer à proportion de la partie des Locaux détruits ou devenus inutilisables.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux, 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 souscrites par le Bailleur lui restant acquises au Bailleur et celles revenant au Preneur restant identiquement acquises à ce dernier.

ARTICLE 15 – 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.

Les sommes dues par le Preneur au titre des dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie. Après l'arrêté d'un éventuel plan de sauvegarde ou de redressement par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au Bail, y compris dans le cadre d'une liquidation judiciaire du Preneur, par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées en l'article 11.2 et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts conformément aux articles L 622-13 et L 622-14 du code de commerce, que les parties conviennent de fixer à six mois du Loyer de base hors taxes en vigueur au jour de la résiliation. Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation au Bail.

ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LOCAUX

16.1 Acquits

Un mois avant de libérer les Locaux, 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.

16.2 Etat de restitution

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

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.

16.3 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 la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux visé à l'article 6, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants : le cloisonnement, les courants faibles, etc., la liste étant non exhaustive.

16.4 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, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et leur chiffrage.

Si des réparations ou travaux 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.

Les réparations s'entendent d'une remise en très bon état des Locaux, 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 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.

16.5 Indemnité d'immobilisation

Dans les cas visés ci-dessus à l'article 16.4, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'immobilisation égale au montant du dernier Loyer de base TTC et aux charges, calculés *prorata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux 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 à bonne date, il serait redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation fixée à l'article 18.2.

ARTICLE 17 - TOLERANCE

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

ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

18.1 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer ou indemnités d'occupation 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 6 demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

18.2 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, 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 cinquante (50) % 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, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil, les frais en résultant s'ajoutant 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 19 – ENVIRONNEMENT

19.1 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.

19.2 Etat des risques naturels miniers et technologiques

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

19.3 Diagnostic de performance énergétique

Néant.

19.4 Diagnostic Technique Amiante

Le Bailleur a fait procéder le 9 décembre 2022 à un diagnostic dans les Locaux conformément à l'article R 1334-29.5 du code de la santé publique dont une fiche récapitulative figure en annexe.

Le Bailleur interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit même non soumis à autorisation en vertu du Bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises dudit DTA et en avoir justifié préalablement auprès du Bailleur.

ARTICLE 20 – CESSION DE LA QUALITE DE PARTIE AU BAIL - SUBSTITUTION

20.1 Faculté de substitution du Bailleur

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

20.2 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.).

ARTICLE 21 – DIVERS

21.1 Frais

Tous les droits, frais et honoraires de rédaction des présentes, commission d'agence et ceux qui en seront la suite et conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

21.2 Etats des travaux réalisés par le Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 04-626 du 18 juin 2014, est joint au Bail un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe n° 5**).

Est par ailleurs joint au Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans l'Immeuble (**Annexe n° 6**) au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel. En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement prévisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, 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.

Conformément aux dispositions de l'article R-145-37 du Code de commerce dans sa rédaction issue du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, les informations mentionnées ci-avant seront communiquées au Preneur par le Bailleur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale du bail.

Le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires de l'immeuble.

21.3 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 siège social de son mandataire,

Le Preneur : dans les Locaux loués.

21.4 Confidentialité

Les parties conviennent de conserver un caractère confidentiel au Bail, sauf impératif judiciaire, légal ou réglementaire, ou pour les besoins de la vente ou du financement des Locaux.

Les parties s'obligent à s'informer réciproquement de toute demande d'information présentée par tous tiers.

21.5 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.

21.6 Abonnements du Bailleur

Le Preneur laissera le Bailleur souscrire, pour le compte du Preneur, tout abonnement auprès des services concessionnaires, notamment d'eau, de climatisation ou rafraîchissement de l'Immeuble, dont il remboursera le coût au Bailleur, selon les indications de ses compteurs, relevés et factures.

De la même manière, le Preneur laissera le Bailleur souscrire, pour le compte du Preneur, l'ensemble des contrats afférents à l'utilisation et à l'entretien des éléments d'équipement communs, ascenseurs, climatisation etc. de l'Immeuble, dont il a l'exploitation ainsi que ceux nécessaires à la sécurité et la sûreté, le coût de ses contrats devant être remboursé par le Preneur.

21.7 Abonnements du Preneur

Le Preneur souscrira de son côté ses contrats de fourniture électrique et de chauffage, d'entretien des installations propres au commerce, dont notamment les escalators, armoires électriques, extincteurs, etc, ..., nécessaires à sa bonne exploitation.

21.8 Signature électronique

Par les présentes, les Parties acceptent expressément de signer le présent Bail en signature électronique via la plateforme DocuSign et par conséquent déclarent que la version électronique du Bail constitue l'exemplaire original et est parfaitement valable entre eux.

Les Parties déclarent ainsi que le Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, a la même force probante qu'un document écrit sur support papier tel qu'énoncé à l'article 1366 du Code civil et peut valablement être invoqué.

Les Parties s'engagent à ne pas contester l'admissibilité, l'applicabilité ou la force probante du Bail tel que signé sous forme électronique. Par conséquent, la version signée électroniquement du Bail constitue une preuve de (i) son contenu, (ii) l'identité des Parties et, (iii) leur consentement aux obligations et aux conséquences légales ou factuelles qui en découlent ; étant précisé que la version signée électroniquement du Bail ne confère pas plus de droits ou obligations aux Parties que si le Bail avait été constitué, signé et conservé sous forme papier.

21.9 Liste des annexes

Annexe 1 : Plans des Locaux

Annexe 2 : Modèle GAPD

Annexe 3 : Etat des risques naturels miniers et technologiques

Annexe 4 : Plan et descriptif des Tavaux d'Aménagement

Annexe 5 : Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante

Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux du Bailleur

Annexe 7 : Etat prévisionnel des travaux du Bailleur

Fait à Paris

En deux exemplaires dont un remis à chacune des parties

Le Preneur

DocuSigned by:

David BENDU

ED67FD9CAC51476...

DocuSigned by:

Elsa BENDU

D3618FCBC758444...

DocuSigned by:

Marcel BENDU

2706830C89734D5...

Le Bailleur

DocuSigned by:

Thierry HERRMANN

88EA7E8B829141C...

Annexe 1 : Plans des Locaux

Annexe 2 : Modèle GAPD

GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

(soumise aux dispositions de l'article 2321 du Code civil)

[BANQUE], société [●] au capital de [●] €, ayant son siège social au [●] et identifiée sous le numéro [●], RCS [●],

représentée par [●], spécialement habilité(e) à l'effet des présentes en vertu de [●], dont une copie du procès-verbal figure en Annexe 1 des présentes,

Ci-après désignée le « **Garant** »,

Ayant pris connaissance des engagements de la société **SAS 5EME SENS AUDITION**, société par actions simplifiée au capital de [●] euros, dont le siège est à [●], identifiée sous le numéro unique [●] RCS [●], (le « **Preneur** ») à l'égard de la société **SCI MENILMONTANT**, société civile au capital de 6.900 euros, dont le siège se situe 16 rue du 22 Novembre, 67000 Strasbourg, identifiée sous le numéro unique 428 007 579 RCS Strasbourg, (le « **Bailleur** » ou le « **Bénéficiaire** »), dans le cadre de la prise à bail de locaux à usage de commerce d'audioprothèse d'une surface utile locative d'environ 48,70 m², dépendant d'un immeuble situé au 50 rue de Ménilmontant (75020 - Paris) (les « **Locaux Loués** »), aux termes d'un bail commercial conclu entre le Bailleur et le Preneur en date du [●] (le « **Bail Commercial** »), dont le Garant reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie préalablement à la date de ce jour.

Le Bail Commercial a été conclu pour une durée de 9 ans à compter du 2 janvier 2023 jusqu'au 1^{er} janvier 2032.

Aux termes de l'article 6.2 du Bail Commercial, le Preneur doit remettre au Bailleur l'original d'une garantie autonome à première demande délivrée par une banque de premier rang ayant un établissement stable en France, s'engageant à payer, à première demande du Bailleur, toutes sommes dans la limite d'un montant total représentant six (6) mois de loyer hors taxes, impôts et charges, soit à la date de signature du Bail Commercial la somme de quinze mille euros (15.000 €), couvrant, dans la limite ci-dessus, toutes les sommes dues par le Preneur pendant la durée du Bail Commercial (et de ses renouvellements, le cas échéant) et jusqu'à complète libération des Locaux Loués, au titre des loyers, charges, accessoires, impôts, indemnités d'occupation ou toute autre somme due par le Preneur en vertu du Bail Commercial (la « **Garantie Autonome** »).

Conformément aux exigences du Bénéficiaire et aux instructions du Preneur (donneur d'ordre), le Garant a accepté de souscrire le présent engagement de Garantie Autonome, aux termes et conditions ci-après.

Il est expressément convenu que le présent exposé ainsi que toute référence aux dispositions du Bail Commercial mentionnées dans la Garantie Autonome (et ses annexes) n'a qu'une valeur purement indicative et ne sauraient en aucun cas être interprétés comme une renonciation totale ou partielle au caractère autonome de la Garantie Autonome, tel qu'indiqué à l'article 3.1 ci-dessous.

CELA ETANT EXPOSÉ, IL EST EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DE LA GARANTIE AUTONOME

Le Garant s'engage inconditionnellement et irrévocablement à verser, à première demande du Bénéficiaire, tout montant dont le Bénéficiaire exigerait le paiement durant la période de validité de la Garantie Autonome, à concurrence d'un montant de quinze mille euros (15.000 €) (le « **Montant Maximum Garanti** »).

2. MISE EN JEU DE LA GARANTIE AUTONOME

*Le Bénéficiaire pourra mettre en jeu la Garantie Autonome à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception établie selon le modèle joint en Annexes des présentes (la « **Notification** »).*

La Notification devra être adressée au Garant à l'adresse suivante : [●] ou à toute autre adresse notifiée par la Banque au Bénéficiaire avec un préavis de huit (8) jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le montant appelé au titre de la Garantie Autonome devra être réglé par le Garant au Bénéficiaire dans un délai de trois (3) jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception du Bénéficiaire, par virement au crédit du compte bancaire du Bénéficiaire précisé dans la Notification ou par chèque de Banque libellé au nom du Bénéficiaire, envoyé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse figurant sur la Notification.

A défaut de paiement par le Garant au Bénéficiaire, dans le délai de trois (3) jours ouvrés susvisé, toute somme due par le Garant en vertu de la Garantie Autonome portera de plein droit intérêt à compter de sa date d'exigibilité jusqu'au jour de son paiement effectif au taux EONIA à la date d'exigibilité du montant garanti, majoré de 500 points de base, prorata temporis. Ces intérêts se capitaliseront s'il y a lieu conformément à l'article 1154 du Code civil.

La Garantie Autonome pourra être appelée en une ou plusieurs fois ; tout paiement effectué en exécution de la Garantie Autonome s'imputant sur le Montant Maximum Garanti.

3. NATURE DE LA GARANTIE AUTONOME

3.1 Caractère autonome

La Garantie Autonome émise en faveur du Bénéficiaire constitue un engagement autonome, rigoureusement indépendant des obligations souscrites par le Preneur aux termes du Bail Commercial et des rapports existants entre le Garant et le Preneur, ainsi que de tous faits ou droits impliquant toute autre personne quelconque, à quelque titre que ce soit.

La Garantie Autonome est soumise aux dispositions de l'article 2321 du Code civil. La Garantie Autonome n'est donc pas un cautionnement régi par les articles 2288 et suivants du Code civil.

Les obligations du Garant en vertu de la Garantie Autonome sont irrévocables et produiront tous leurs effets jusqu'à sa date d'expiration visée à l'article 4 ci-après.

Le Garant ne pourra transférer ses obligations, en tout ou partie, sans l'accord préalable et écrit du Bénéficiaire.

3.2 Inopposabilité des exceptions

Le Garant renonce irrévocablement à invoquer, soulever ou prendre en compte pour refuser, bloquer ou différer tout paiement au titre de la Garantie Autonome, la moindre objection, défense ou exception, tirée notamment :

- *des rapports entre le Bénéficiaire et le Preneur, du fait de leurs obligations respectives nées du Bail Commercial, à quelque titre que ce soit, et notamment de toute exception d'inexécution, nullité, résolution ou résiliation de ces obligations respectives de quelque nature que ce soit ;*
- *des rapports entre le Garant et le Preneur, à quelque titre que ce soit ; ou*
- *des rapports entre le Garant et le Bénéficiaire à quelque titre que ce soit (le Garant ne pouvant notamment, en aucun cas, invoquer la compensation dans le cas où il détiendrait ou estimerait détenir une créance quelconque à l'égard du Bénéficiaire).*

4. DUREE

Le présent engagement de garantie entre en vigueur à la date des présentes et arrivera à expiration à la date la plus tardive entre (i) le 1^{er} janvier 2032 ou (ii) la date de libération complète des Locaux par le Preneur en cas de tacite prolongation ou de renouvellement du Bail Commercial, le cas échéant.

Après l'expiration de la Garantie Autonome, le Garant demeurera redevable des sommes non payées appelées par le Bénéficiaire avant son expiration.

5. TRANSFERT

De convention expresse avec le Garant, le présent engagement bénéficiera de plein droit à tout ayant-droit du Bénéficiaire ou à toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire des Locaux Loués, et ce notamment en cas de vente ou d'apport des Locaux Loués à une autre personne, de sorte que la Garantie Autonome bénéficiera de plein droit à tout nouveau propriétaire des Locaux Loués.

Il y aura une solidarité et une indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations du Garant, lesquelles seront tenues dans les mêmes conditions que le Garant.

6. DIVERS

6.1 Pour le bon ordre, le Garant s'interdit de se prévaloir de toute novation ou libération de ses obligations au titre de la Garantie Autonome en cas de modification de la forme juridique du Preneur, en cas de fusion, scission ou autre restructuration du Preneur avec une autre société, même si cette opération conduit à la création d'une entité nouvelle.

6.2 Aucun changement dans les relations juridiques ou de fait existant entre le Garant et le Preneur ou dans la situation juridique, ou financière du Preneur, n'aura d'effet sur la Garantie Autonome.

6.3 Le Garant déclare ce qui suit :

- (i) Existence : il est une société régulièrement constituée et existant valablement conformément aux lois en vigueur sur le territoire français.
- (ii) Capacité – Pouvoir : il dispose de toutes les autorisations nécessaires pour signer la Garantie Autonome et remplir toutes les obligations qui en résultent pour lui et le signataire de la Garantie Autonome a reçu tous pouvoirs à cette fin.
- (iii) Autorisation sociale : la signature de la Garantie Autonome a été dûment autorisée par ses organes sociaux compétents.
- (iv) Absence de violation : la signature de la Garantie Autonome et l'exécution des obligations qui en découlent ne violent aucune disposition de ses statuts et/ou de l'un quelconque de ses actes constitutifs, ni aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié, ni ne contreviennent en aucune manière aux lois ou règlements auxquels il est soumis.
- (v) Obligations valables : la Garantie Autonome constitue un engagement légal et valable de sa part, qui l'oblige conformément à ses termes et est opposable aux tiers.

7. FRAIS

L'ensemble des frais afférents à l'établissement de la Garantie Autonome et auxquels son enregistrement, son exécution ou sa mise en œuvre pourraient donner lieu sont à la charge exclusive du Garant.

8. DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Garantie Autonome est régie par le droit français et interprétée conformément à ce droit.

Tout litige relatif à la Garantie Autonome sera soumis à la juridiction exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Fait à [●]

Le [●]

En un (1) exemplaire original remis au Bénéficiaire.

Le Garant

Représentée par [Nom et qualité]¹

¹ *Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « bon pour engagement irrévocable, autonome et à première demande à hauteur de quinze mille euros (15.000 €), sans pouvoir soulever aucune exception et/ou contestation pour quelque motif que ce soit ».*

ANNEXE A LA GAPD
MODELE DE NOTIFICATION

[Sur papier à en-tête du Bénéficiaire]

*[GARANT]
[ADRESSE]*

[Date]

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

A l'attention de [●]

Messieurs,

Nous appelons par les présentes la garantie que la société [GARANT] (ci-après le "**Garant**") a délivré à notre société par acte en date du [●] (ci-après la "**Garantie Autonome**") pour un montant de quinze mille euros (15.000 €) et dont une copie figure en annexe du présent courrier.

Les termes utilisés dans le présent courrier ont le sens qui leur a été donné aux termes de la Garantie Autonome.

Nous attestons, par la présente, que la SAS 5EME SENS AUDITION est défaillante dans l'exécution de ses engagements au titre du Bail Commercial et nous est à ce jour redevable de la somme de [●] euros ([●] €) (le "**Montant Appelé**").

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir payer le Montant Appelé dans un délai de trois (3) jours ouvrés suivant réception par votre société de la présente, par remise d'un chèque de banque ou par virement au crédit du compte ouvert au nom de notre société dans les livres de la banque [●] dont les coordonnées sont les suivantes :

[●]

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

[Le Bénéficiaire]

Annexe 3 : Etat des risques naturels miniers et technologiques

Annexe 4 : Plan et descriptif des Tavaux d'Aménagement

Annexe 5 : Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante

Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux du Bailleur

Néant

Annexe 7 : Etat prévisionnel des travaux du Bailleur

Néant