DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

NATHALIE SOUFFIR
Avocat à la Cour
158 Av. du Général Leclerc
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Tél. : 01 41 81 34 43 - Fax : 01 41 81 62 40
PC 318

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(Articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-1 à R 145-38 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA SCI MICHEL THOMAS, Société Civile Immobilière au capital de 7.622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers sous le numéro 378 798 995, dont le siège social est 9, impasse Les Haut de Serignan 34410 SERIGNAN,

Représentée par son gérant, Monsieur Thibault THOMAS, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

LA PLATEFORME, Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 39.750.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 403 104 250 et dont le siège social est 7, rue Benjamin Constant 75019 PARIS,

Représentée par Monsieur Jean-Louis BOLARD, agissant en qualité de Directeur général, dument habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

DS DS

AVENANT DE RENOUVELLEMENT
DE BAIL COMMERCIAL

(Articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-38 du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA SCI VINCIENT THOMAS, Société Civile Immobilière au capital de 7.622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bezons sous le numéro 378 790 965, dont le siège social est 9, impasse Les Haut de Seringan 344 10 SERIGNAN

Représentée par son gérant, Monsieur Thibault THOMAS, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

D'UNE PART,

ET :

LA PETANQUEUSE, Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 20.250,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 405 101 250 R dont le siège social est 7, rue Benjamin Constant 75017 PARIS,

Représentée par Monsieur Jean-Louis BOLARD, agissant en qualité de Directeur général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « Le Preneur »

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

Par acte sous-seing privé du **8 juin 2004**, un bail commercial a été régularisé entre les Parties pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **15 juin 2004** pour se terminer le **14 juin 2013**, portant sur des locaux dépendants d'un ensemble immobilier situé à l'angle des 6 et 8, rue Tanger, 11 et 13 rue Gaston Rebuffat 1 à 7 rue de Kabylie et 218, 220 et 222 du boulevard de la Villette à Paris (19ème), moyennant un loyer de **480.000,00 €** hors charges et hors taxes par an.

Les locaux loués étant destinés à l'exploitation d'une activité de *« vente de matériaux de construction et d'outillages aux professionnels et accessoirement de bureaux et parkings pour l'exercice de son activité sociale »* et ainsi désignés :

> *« Au rez-de-chaussée de 1070 m² accessible par le boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Gaston Rebuffat*
>
> *A l'entresol ou 1er étage de 785 m².*
>
> *Au 1er sous-sol de 1263 m².*
>
> *Le tout à usage commercial d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux.*
>
> *Au 2ème sous-sol de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessibles par la rampe de la rue Rebuffat.*
>
> *Soit une surface développée de 3.276 m² environ (hors surfaces de parking de 403 m²) ; l'ensemble des surfaces décrites étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte charges ».*

Par acte sous seing privé du **21 juillet 2010**, le loyer indexé qui s'élevait à **602.174,60 €** hors charges et hors taxes a été conventionnellement minoré à **555.914,27 €** hors charges et hors taxes par an à la demande du Preneur, à compter rétroactivement du 1er avril 2010 et jusqu'au 14 juin 2012.

Le **15 juin 2012**, le loyer a été actualisé à **647.644,16 €** hors charges et hors taxes par an.

Par acte sous seing privé du **14 mai 2013**, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le **15 juin 2013** pour se terminer le **14 juin 2022** moyennant un loyer annuel de **605.000,00 €** hors charges et hors taxes.

Par exploit en date du **9 décembre 2021** de la SCP LPF & ASSOCIES, Huissiers de Justice à Paris, la SCI MICHEL THOMAS a fait notifier à la société LA PLATEFORME un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel de **662.583,88 €** hors charges et hors taxes à compter du **15 juin 2022.**

Par courriel du **28 mars 2022**, la société LA PLATEFORME a sollicité la fixation du loyer de renouvellement à la somme annuelle de **580.000,00 €** hors charges et hors taxes.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

A l'issue de pourparlers qu'elles ont menés, les Parties sont convenues de la signature du présent avenant de renouvellement Bail chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue (Ci-après appelé « Le Bail »).

A cet égard, les Parties déclarent expressément que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré-à-gré, de manière équilibrée, en prenant en considération les intérêts de l'une et de l'autre Partie et qu'en conséquence le présent contrat ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

SUR QUOI, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (ci-après les « **Locaux Loués** ») conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D. 145-12 à D.145-20, R.145-20 à R.145-38 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier complexe à PARIS 19ème situé à l'angle des rues 6 et 8, rue de Tanger, 11 et 13, rue Gaston Rebuffat, 1-7, rue Kabylie et des 218, 220 et 222, boulevard de la Villette (ci-après « **Ensemble Immobilier** »), les locaux sont ainsi désignés :

- **Au rez-de-chaussée** de 1070 m² accessible par le boulevard de la Villette, la rue de la Kabylie et de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la rue Rebuffat

- **A l'entresol ou 1er étage** de 785 m².

- **Au 1er sous-sol** de 1263 m².

Le tout à usage commercial d'activités, de stockage et accessoirement de bureaux.

- **Au 2ème sous-sol** de 158 m² à usage de réserve et de 30 places de parkings, accessibles par la rampe de la rue Rebuffat.

Soit une surface développée de 3.276 m² environ (hors surfaces de parking), l'ensemble des surfaces décrites étant reliées entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte charges.

Le Preneur dispense en outre le Bailleur d'une plus ample désignation des lieux et de leurs équipements pour les avoir visités à plusieurs reprises et bien les connaître pour les occuper déjà.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Il est rappelé que ces locaux disposent d'une classification de locaux ouverts au public en E.R.P (Etablissement Recevant du Public) de type M en 3ème catégorie selon l'avis favorable de l'arrêté administratif n°21.73 du 25 février 1998 et le procès-verbal de la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de Police de Paris du 15 juillet 1999, dont copie a été remis au Preneur qui le reconnaît.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Par dérogation à l'article L.145-40-1 du Code de Commerce créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui prévoit qu'un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les Parties lors de la prise de possession des locaux par le Preneur, les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée s'agissant d'un renouvellement de bail.

ARTICLE 3 – DUREE

Le renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **15 juin 2022** pour se terminer le **14 juin 2031**.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin unilatéralement au Bail, pour l'expiration de chaque période triennale à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier le congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la faculté de mettre fin au Bail pour l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire l'ensemble immobilier existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A l'expiration d'une période de neuf (9) années, si aucun congé ou si aucune demande de renouvellement n'a été délivrée dans les délais, le Bail se prolongera dans les conditions prévues aux articles L.145-9 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les locaux loués étant destinés à l'usage de vente de matériaux de construction, d'outillages professionnels, de vente de produits pour l'industrie, de produits de bâtiment, d'articles bricolage et équipement durable de la maison entrant dans le champ d'application de son objet social et activités connexes ou complémentaires ou imposées par la réglementation, et accessoirement de bureaux et parkings et ce, à l'exclusion de toute autre activité ou profession.

Il est entendu que lesdits locaux seront utilisés en conformité avec la classification requise de l'activité ERP du Preneur.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1 – Loyer

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à **620.000 € hors charges et hors taxes (SIX CENT VINGT MILLE EUROS HORS CHARGES ET HORS TAXES).**

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et autres paiements prévus par le Bail.

5.2 – Modalités de paiement

Le loyer est payable d'avance en quatre termes trimestriels égaux, chaque terme étant exigible à partir du 15 et payable au plus tard le dernier jour ouvrable du mois précédent chaque trimestre civil entre les mains du Bailleur ou de son mandataire.

Dès lors que le loyer de renouvellement a commencé à une date autre que le premier jour du mois, le loyer correspondant à la fraction restant à courir du mois en cours sera calculé proportionnellement et payable le jour de la prise d'effet du Bail mentionnée à l'Article 3.1 ci-dessus.

5.3 - Indexation du loyer – clause d'échelle mobile

Les Parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice des loyers des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail et l'activité du Bailleur.

Le loyer stipulé à l'Article 5.1 ci-dessus sera ainsi indexé annuellement en fonction de la variation de l'ILC et, ce, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail.
Les parties conviennent cependant que durant la première année du bail soit du 15 Juin 2022 au 15 juin 2023, l'indexation du loyer sera gelée que l'ILC varie à la hausse ou à la baisse.

En conséquence, la première indexation du loyer interviendra le 15 Juin 2024 par comparaison entre les indices du 4ème trimestre 2023 et du 4ème trimestre 2022.

Pour les indexations subséquentes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

DS NLB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait pas être appliqué, et/ou si aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

5.4 – Révision triennale légale

L'indexation du loyer par le jeu de la clause d'échelle mobile ne pourra faire obstacle à la révision découlant des dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR versera un loyer en principal net de toutes charges locatives en dehors des charges de l'A.S.L (Association Syndicale Libre de l'Ensemble Immobilier).

6.1 - Impôts et taxes

Le Preneur fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes redevances, taxes et autres droits le concernant personnellement et auxquels les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera également la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature ou sous quelque dénomination que ce soit. A cet égard, il devra rembourser au Bailleur, sur simple requête de sa part, les sommes avancées par lui à ce sujet.

6.2 - Charges

De convention expresse entre les parties, seules les charges correspondant aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, aux honoraires afférents à ces grosses réparations, aux travaux de mise en conformité imposés par la réglementation hormis ceux en rapport avec l'activité du Preneur , aux travaux rendus nécessaires par la vétusté des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier, non consécutive à un défaut d'entretien du Preneur, ainsi que les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués restent à la charge du Bailleur.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Le Preneur devra donc acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux Locaux Loués des charges et prestations, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement, même si ces dépenses sont imposées par la mise en conformité des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés dès lors que ces dépenses sont en rapport avec l'activité du Preneur.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En conséquence, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus, les charges comprendront notamment - :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, d'ouvrages et équipements afférents à l'Ensemble Immobilier, et en particulier les frais d'entretien et de fonctionnement des équipements permettant l'accès aux niveaux du sous-sol, quand bien même ces travaux constitueraient une amélioration ;

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, des équipements collectifs de l'immeuble, y compris s'ils résultent de la vétusté consécutive à un défaut d'entretien du Preneur ou constituent une amélioration (notamment, et sans que cette liste présente un caractère limitatif : les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie et sanitaires, chaudière, climatisation, etc.) ;

- les frais de ravalement de l'immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction municipale ;

- les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

- les rémunérations et charges sociales du personnel, dont le coût d'un départ à la retraite, ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage ;

- les dépenses de fonctionnement des services généraux dont les honoraires et frais de gestion immobilière ou technique à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers (encaissement, quittancement, recouvrement du loyer);

- les dépenses d'électricité, de consommation d'eau et de tous fluides des parties communes de l'immeuble ;

- les dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien ;

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

- le cas échéant, les frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toute nature, de remplacement et de mise aux normes.

Soit, toutes les charges créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de frais, impôts, taxes et charges diverses, à la seule et unique exception de ceux demeurant à sa charge en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

La répartition des charges communes s'effectuera au prorata de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier.

Il est précisé que les interventions d'entretien et tous travaux liés aux parties communes de l'Ensemble Immobilier seront effectués par le Bailleur en sa qualité de copropriétaire en accord avec les autres copropriétaires de l'Ensemble Immobilier, dans les meilleurs délais de manière à ce que le Preneur puisse toujours user et exploiter les Locaux Loués conformément aux dispositions de l'article 1719 du Code civil. Le cout lié à ces interventions et travaux seront refacturés au Preneur dans les charges communes générales ou charges communes spécifiques travaux.

De convention expresse entre les parties, il est ici précisé que cette énumération n'est en aucun cas constitutive pour le Bailleur d'une obligation contractuelle d'assurer l'ensemble des prestations visées, ni génératrice d'un droit quelconque de voir assurer l'ensemble de ces prestations pour le Preneur. Les prestations afférentes à l'immeuble pourront être librement modifiées en cours de bail, même si elles devaient entraîner une modification du montant des charges initialement prévu, étant précisé que dans ce cas le Bailleur en informerait préalablement par écrit le Preneur

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail et qui lui sont appelées à la date de signature des présentes ***(Annexe 1)***.

Le Bailleur informera le Preneur en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seraient mis à la charge du Preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.

6.3 - Modalités de règlement

Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement, en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, d'une provision fixée trimestriellement.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement, au plus tard le 30 septembre de chaque année, selon un décompte récapitulatif des charges réelles payées TTC, établi éventuellement par le Bailleur ou par le gestionnaire de l'immeuble, et sur lequel seront imputées les provisions versées.

La régularisation comptable et les appels de fonds ou imputations à valoir, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant.

DS NB

DS TT

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

La provision sera réajustée chaque année pour prendre en considération le montant effectif des charges recouvrées au cours de l'année précédente.

Les provisions pour charges et taxes qui doivent être réglées en même temps que le loyer sont fixées trimestriellement à la somme de 2.500 €.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations locatives lui incombant, les parties ont convenu que le dépôt de garantie versé par le Preneur au Bailleur doit représenter 3 mois de loyer en principal.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au Preneur en fin de location et de jouissance, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

À chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois mois de loyer hors taxes en principal.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, et ce sans préjudice de tous autres.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, il sera procédé, si bon semble au Bailleur, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créances, en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Il est rappelé que ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 8 – RETARDS DE PAIEMENTS

8.1 - Intérêts de retard

A défaut de paiement dans le mois de son échéance du loyer, un intérêt mensuel de 1,5 % pourra être appliqué par le Bailleur, et ce sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part de ce dernier, mais après en avoir informé le Preneur par LRAR , L'avis d'échéance pourra en outre être majoré des frais de procédure.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

8.2 - Imputabilité des règlements :

Par dérogation expresse aux articles 1253 à 1256 du Code civil, l'imputation des paiements de toutes les sommes impayées par le Preneur à leur échéance, sera effectuée dans l'ordre suivant :

1°) Frais de recouvrement et de procédure.
2°) Puis montant de la clause pénale découlant de l'article 8.1. du présent bail.
3°) Puis dommages et intérêts directement liés à un retard de paiement.
4°) intérêts conventionnels de retard5°) Puis complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie.
6°) Puis régularisation de charges, taxes et provisions pour charges et taxes.
7°) Enfin, loyer ou indemnité d'occupation

ARTICLE 9 – CESSION – SOUS LOCATION - PREEMPTION

9.1 - Cession

La cession du seul présent bail est interdite, et le Preneur ne peut céder ni faire apport du droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Toutefois, le Bailleur autorise d'ores et déjà toute cession aux sociétés filiales du « Groupe » dont dépend le Preneur, c'est-à-dire à toute société dont l'activité est contrôlée directement ou indirectement par la Compagnie de Saint-Gobain (RCS : NANTERRE B 542 039 532) au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers et de leurs accessoires, comme de l'exécution des clauses du présent bail.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation et de l'exécution de toutes clauses du présent bail, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois années à compter de la date de la cession ; l'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce pour une durée de trois années à compter de la date de la cession.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à deux termes du dernier loyer en principal, et cette garantie bancaire sera acquise au Bailleur pour toute la durée du bail restant à courir.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 (quinze) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai d'un (1) mois, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre. Par dérogation le Preneur ne sera pas tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport entre le Preneur et une société du Groupe du Preneur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux au jour de la date d'effet de la cession. Cet état des lieux sera établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce.

Il appartiendra dès lors au cédant de remplir, préalablement à la cession, l'ensemble des obligations d'entretien lui incombant et un état des lieux préalable sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cédant ou par un tiers mandaté par eux. Si cet état des lieux laisse apparaitre que le cédant n'a pas strictement rempli ses obligations d'entretien, l'acte de cession devra prévoir :

- soit un engagement précis du cessionnaire qui prendra à sa charge les travaux d'entretien et de remises en état découlant de l'état des lieux avec le cédant,

- soit que le prix de cession sera séquestré aux frais du cédant le temps pour le Bailleur de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux requis, puis de faire réaliser l'ensemble des travaux requis par les entreprises de son choix et dont le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre éventuellement requis, sera réglé par le séquestre du prix de cession.).

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

9.2 - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des lieux loués est expressément interdite.

Cependant, le Bailleur autorise expressément le Preneur, à titre intuitu personae, à sous-louer la totalité des locaux à toute société appartenant au même Groupe de sociétés que le Preneur, c'est-à-dire à toute société dont l'activité est contrôlée directement ou indirectement par la Compagnie de Saint-Gobain (RCS : NANTERRE B 542 039 532) au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.
En toute hypothèse, il est expressément convenu que les lieux loués faisant l'objet du présent bail sont réputés indivisibles dans la commune intention des parties, dans des conditions exclusives de tout droit direct à l'encontre du Bailleur.

En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales en la matière et aux mêmes clauses, charges et conditions que le bail principal.

En outre, toute sous-location ne peut intervenir que sous les conditions suivantes :

a) le Preneur restera vis à vis du Bailleur responsable du paiement de la totalité des loyers et charges locatives et de manière générale et de toute somme en application du bail,

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

b) à l'expiration du bail principal ainsi qu'en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, le contrat de sous-location prendra fin de plein droit et se trouvera résilié, le Preneur faisant son affaire personnelle du départ du sous-locataire,

c) la Société sous-locataire devra s'engager à occuper les locaux loués en se conformant aux clauses générales du présent bail en conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle du respect par le sous-locataire de toutes les clauses et conditions du bail principal,

d) aucune convention de sous-location ne pourra avoir une durée supérieure à la période du bail principal. Au cas où la présente location viendrait à cesser à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, le Preneur fera son affaire personnelle du départ, pour la même période, de la Société sous-locataire qui s'oblige préalablement à son entrée dans les lieux à accepter la résiliation automatique et sans indemnité de son bail de sous location en cas de résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit et même en cours de période,

e) en tout état de cause, le Preneur assurera seul à l'égard de son sous-locataire, l'éventuel paiement de toute indemnité ou toute somme de quelque nature que ce soit pouvant être éventuellement réclamée par le sous-locataire en conséquence de la résiliation de la sous-location ou à quelque titre que ce soit,

f) il est précisé que le Preneur s'engage à ce que le Bailleur ne supporte d'aucune manière les conséquences des relations entre le locataire et le sous-locataire, ni des conséquences de la sous-location.

Ainsi, le Preneur demeurera entièrement responsable du fait de l'occupation des lieux loués par le sous-locataire et en devra garantie au Bailleur, tandis que la présente clause devra, en cas de sous-location, être reproduite intégralement dans l'acte.

Que le Bailleur intervienne ou non à l'occasion de la signature du contrat de sous-location, un exemplaire original de celui-ci lui sera remis sans frais pour lui, et ce dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de cette convention.

9.3 - 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 et sous sa responsabilité, 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 58 de la Loi du 2 août 2005.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

9.4 - Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,

- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,

- l'énumération qualitative et évaluation du stock,

- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,

- toutes autres conditions de la vente projetée,

- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes des présentes,

- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale de l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues aux conditions du présent article,

- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra être régularisée dans les quinze jours suivant la notification de la décision du Bailleur.

9.5 - Droit de préférence du Preneur

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

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

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt. En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

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

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

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

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

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

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

9.6 - Modification juridique

Le Preneur s'engage également à signifier au Bailleur, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif réalisé selon les modalités prévues par l'article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce, ou tout autre texte qui lui serait substitué.

ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES

10.1 – Conditions générales de jouissance

a) Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses commis, ses clients et ses fournisseurs, les charges et le cas échéant, les conditions du règlement de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges, du règlement intérieur de l'Immeuble et/ou de l'ASL, ou de tout autre document régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives, d'hygiène et autres, attachées à son activité et à l'occupation des lieux.

b) Le Preneur s'interdit d'exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs, d'en déposer les appuis, d'établir des auvents, marquises tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques.

c) Le Preneur s'interdit de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant ne pas être responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

d) Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations des avoisinants et des tiers qui seraient liées à l'activité du Preneur et de manière générale, fera son affaire personnelle de tout trouble de jouissance paisible des voisins qui serait causé par l'activité du Preneur et notamment le bruit, la fumée, les odeurs, trépidations, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit et il garantira le Bailleur de toutes conséquences qui pourraient en résulter. Il devra donc prendre, le cas échéant, toutes les dispositions utiles pour aménager son exploitation et les horaires de cette exploitation afin de mettre fin à toutes nuisances pour les avoisinants. L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les locaux loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit - ou de toute autre autorisation, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

   Le Preneur fera à tout moment son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire pour l'exercice de ses activités, et ce à ses frais, risques et périls.

e) Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou aucune indemnité en cas d'interruption ou de réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur et son gestionnaire n'étant pas, au surplus, tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions pour ne pas en avoir été eux-mêmes préalablement informés.

f) Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les voies de passage et les parties communes de l'immeuble, lesquelles devront toujours rester libre d'accès.

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

g) Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers ou aux sols une charge supérieure à leur résistance.

h) Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes, panneaux et affichages en rapport direct avec son activité, sous réserve d'agrément préalable du Bailleur et de l'Association Syndicale Libre d'une part et du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail, à l'exception des affichages temporaires qui seraient liés à une opération commerciale et/ou promotionnelle du Preneur.
L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

10.2 - Entretien

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués en bon état, en effectuant toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent Bail, de manière à restituer les Locaux Loués en bon état en fin de bail.

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués .

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté non consécutive à un défaut d'entretien du Preneur, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des Locaux Loués et présentant les caractères de la force majeure.

Le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien, notamment l'entretien et les réparations relatifs au clos (clôtures, portail, murs, etc...), au couvert (incluant la toiture), aux canalisations enterrées et les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil. Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Concernant les travaux de mise en conformité imposés par la réglementation, le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec l'activité du Preneur.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tous contrats d'entretien ou de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les lieux loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention - comme de tous équipements techniques nécessitant des visites d'entretien régulières -, et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra, en sa qualité de chef d'établissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires présentes ou à venir, notamment à celles découlant du Code du travail.

Il devra procéder, sous son entière responsabilité, à l'entretien, au remplacement éventuel et à la mise en conformité de tous conduits d'aération, de ventilation ou autres dépendant des lieux loués.

Il s'engage à remettre au Bailleur, si ce dernier lui en fait la demande, tous documents justifiant de la réalisation des contrôles et visites de maintenance réglementaire, par exemple et à titre indicatif :la copie des contrats d'entretien ou de maintenance souscrits, des carnets d'entretien des installations techniques et des rapports périodiques de contrôle ou de vérification desdites installations.

Il sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'ensemble immobilier.

Il procèdera à la dépose et au remontage à ses frais et sans délai, de tous coffrages, décorations, ainsi que toutes les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. De même, il procédera à la dépose et au remontage à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, de tous agencements, enseignes, etc…dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Il assumera directement et sans recours contre le Bailleur, tous travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale liés directement à ses activités et qui seraient imposés par la Loi ou par décret pendant la durée de son occupation.

Il devra enfin informer sans délai le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

10.3 - Travaux dans l'immeuble, les immeubles voisins ou sur la voie publique :

Le Preneur souffrira sans indemnité tous les travaux qui seront exécutés dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil. En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour ne pas gêner l'accès ni la visibilité du magasin.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux.

A titre de simple information, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût et de l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assortis d'un budget prévisionnel ***(Annexe 2)***.

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article R 145-37 du Code de commerce, l'état récapitulatif et prévisionnel des travaux du Bailleur sera communiqué au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

10.4 -Transformation ou aménagements par le Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, aucun changement de distribution ou aucuns travaux de cloisonnement, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, à qui les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur et/ou son architecte, des plans et du descriptif des travaux soumis par le Preneur,

- obtention des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans l'exécution de tout chantier (soit notamment, et selon la nature des travaux, toutes assurances « dommages-ouvrage », « constructeur non-réalisateur », et « tous risques chantier » qui pourraient s'avérer requises), de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales, et ce conformément à la législation en vigueur,

- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant à cet architecte de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés et de contrôler l'exécution des travaux et leur conformité avec toutes normes en vigueur ; les honoraires de vacation et de contrôle de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur,

- transmission, en fonction de la nature des travaux réalisés et des préconisations de l'architecte du Bailleur, d'un rapport final émanant d'un bureau de contrôle.
L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du locataire, tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

10.5 – Accession

Tous embellissements de même que tous agencements, transformations ou constructions, améliorations effectués par le Preneur, y compris les installations d'alarme, détection sécurité, incendie vol, d'électricité d'informatiques et téléphoniques deviendront sans indemnité à l'expiration du bail et de ses renouvellements, la propriété du Bailleur, ce dernier se réservant la possibilité la remise en état des locaux loués, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet du Présent Bail aux frais exclusifs du Preneur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues (résiliation, acquisition de la clause résolutoire, refus de renouvellement pour motif grave et légitime).

Dans les six mois précédant le déménagement du Preneur ou la remise, volontaire ou forcée, des locaux loués au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur ou du Bailleur, pour une visite préalable à la sortie du Local et feront leurs meilleurs efforts pour définir les éléments devant être intégrés dans la demande de remise en état des locaux loués pouvant être sollicitée par le Bailleur.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

ARTICLE 11 - ASSURANCES

11.1 - Assurances du Bailleur

- Le Bailleur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police couvrant les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en tant que propriétaire d'immeuble.

- Le Bailleur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, pour des montants suffisants eu égard à l'objet du contrat, une police de dommages aux biens couvrant l'immeuble contre tous les risques (notamment et sans que cela soit limitatif : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance [dont le vol], le terrorisme, les évènements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers).

Seront également couverts tous dommages immatériels propres au Bailleur, et notamment ses pertes d'exploitation, ainsi que la perte de loyers.

11.2 - Assurances du Preneur

- Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police couvrant les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir envers tout tiers notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués ou dont il pourrait être responsable, mais également au titre des dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et provoqués par son activité.

- Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, une police de dommages aux biens visant à couvrir, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, biens matériels et marchandises lui appartenant, les garnissant ou qui lui sont confiés.

Seront également couverts tous dommages immatériels propres au Preneur, et notamment ses pertes d'exploitation, ainsi que la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Cette police couvrira les dommages aux biens du Preneur, ainsi que les dommages immatériels, contre tous les risques (notamment et sans que cela soit limitatif : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance [dont le vol], le terrorisme, les évènements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers).

Le Preneur sera tenu de s'acquitter exactement des primes et cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

11.3 - Renonciation à recours

Les Parties s'engagent pour leur compte ainsi que celui de leurs assureurs subrogés dans leurs droits à renoncer réciproquement à l'exercice de tout recours pour les événements suivants : l'incendie et l'explosion, les actes de malveillance (dont le vol), le terrorisme, les évènements naturels, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers sauf cas de faute intentionnelle ou dolosive pouvant être imputées directement à l'une ou l'autre des Parties.

DS NB DS TT

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Par ailleurs, le Preneur se porte fort, vis-à-vis du Bailleur, de ce que les renonciations à recours susvisées seront effectivement souscrites par le sous-locataire et son assureur dans l'hypothèse d'une sous-location dûment autorisée par le Bailleur, et s'engage à indemniser le Bailleur des conséquences directes de toutes demandes et actions judiciaires que le sous-locataire, ses préposés et/ou sa compagnie d'assurance formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura dû engager pour faire valoir ses droits.

11.4 - Surprime

Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient des surprimes d'assurances, celui-ci s'engage à rembourser au Bailleur toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait. Le Bailleur en informera au préalable le Preneur.

11.5 - Sinistre

Le Preneur signalera par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception à l'attention du Bailleur ou de tout mandataire désigné par lui, sous soixante-douze (72) heures, au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent,, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

ARTICLE 12 - LIBÉRATION DES LIEUX

12.1 - État des lieux – Réparations

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état de réparations de toutes sortes, selon les obligations d'entretien qui lui incombent en vertu du présent bail.

Trois (3) mois avant la date de restitution prévue, le Bailleur aura la faculté de visiter les lieux, accompagné de tout technicien pour vérifier leur état, de même que les dispositions prises le cas échéant par le Preneur en vue de remplir ses obligations d'entretien.

Nonobstant toutes dispositions prises le cas échéant par le Preneur en vue d'effectuer les interventions requises au titre de l'entretien ou de la remise en état des lieux loués, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux qu'il estimera requis à cet effet, et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra alors au Preneur, dans les quinze (15) jours de la réception de cet envoi, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur, et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés. Le Bailleur aura alors la faculté, si bon lui semble, de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre éventuellement requis.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il s'engage à faire appel à des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau d'études techniques choisi par le Bailleur.

Au jour de la libération des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. Le cas échéant, si cet état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions susvisées, il sera alors 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.

En tout état de cause, et si les travaux imposent une immobilisation des lieux loués au-delà de la date prévue pour la restitution, une indemnité journalière sera due, d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du bail, majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre toutes charges et taxes découlant du présent bail et calculées *prorata temporis*.

12.2 - Droit de visite des lieux

Les parties conviennent de laisser pénétrer en tout temps dans les locaux loués, le Bailleur, ses Mandataires et Architectes, après demande préalable sur simple courrier, courriel ou télécopie.

12.3. Justification

Le Preneur devra justifier, préalablement à tout déménagement, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations divers (gaz, électricité, eau, téléphone, etc.), de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à vingt et un (21) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur pourra résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les vingt et un (21) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée par le Preneur au Bailleur par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse le Preneur ne demanderait pas la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le Bailleur entreprendra sans délais les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances.

Dans tous les cas, sauf résiliation du bail par le Preneur dans les conditions définies ci avant, en raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

La réduction de loyer ci-dessus sera déterminée entre les Parties ou en cas de désaccord entre les Parties, sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus sauf si la destruction a pour cause une faute imputable au Bailleur

ARTICLE 14 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

14.1 – Respect de l'environnement et développement durable

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer activement afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des lieux loués en matière environnementale et de développement durable.
Les parties s'engagent dès lors à mettre en œuvre les moyens permettant de limiter les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de CO^2 et l'utilisation de matériaux pour la réalisation de travaux plus respectueux de l'environnement.

14.2 – Décret tertiaire

Dans le prolongement de la loi Grenelle II, de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites, les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer la performance énergétique de l'Immeuble, afin de satisfaire aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire ») et à l'Arrêté du 13 avril 2022 « Valeurs absolues II » publié au Journal Officiel du 24 avril 2022, le Bailleur ou le Preneur doivent transmettre, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les informations relatives aux consommations d'énergie, sur la plateforme numérique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires - OPERAT ».

Les parties reconnaissent expressément que les locaux loués sont situés dans un bâtiment soumis au champ d'application du Décret tertiaire.

DS NB

DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

En conséquence, le Preneur, en sa qualité d'exploitant, déclare prendre en charge sous sa responsabilité les obligations déclaratives devant être effectuées sur la plateforme OPERAT relatives aux Locaux Loués.

De plus, chaque partie s'engage mutuellement à communiquer à l'autre, sur demande de l'autre Partie, les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

En tout état de cause, les Parties s'obligent à collaborer pour déterminer un programme d'actions d'amélioration de performance énergétique, et sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des Locaux Loués.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord, le Bailleur pourrait mettre en œuvre les travaux ou installations nécessaires pour respecter et satisfaire à l'évolution de la réglementation applicable, issue du Grenelle de l'Environnement, et de la Loi Elan et/ou du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

Le Preneur supportera alors le coût des travaux à concurrence de la moitié des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf s'il s'agit de travaux de mise en conformité, auquel cas ils seront répartis selon les dispositions du Bail.

14.3 - Amiante

En application des dispositions de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur remet au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués ***(Annexe n°3)***.

14.4 - Prévention des risques technologiques ou naturels

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes à partir des informations mises à la disposition par le Préfet du Département et la commune. Ce document est paraphé par les parties, et le Bailleur déclare que les locaux objets des présentes n'ont pas fait l'objet, à sa connaissance, d'un sinistre ni entraîné une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle ***(Annexe n°4)***.

14.5 - Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail ***(Annexe n°5)***.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet/types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er Janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er Janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment	Propriétaire ou	1er Janvier 2015

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

	où peut être fourni l'ensemble des prestations	gestionnaire de l'ERP	

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

• Tenir un registre de sécurité,

• Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que des consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,

• Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,

• Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

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

ARTICLE 16 - DEROGATIONS – EFFET

Les Parties déclarent accepter de supporter les risques liés à la survenance d'éventuelles circonstances imprévisibles et déclarent renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou sa résolution dans les termes et conditions de l'article 1195 du Code civil, et ce même dans l'hypothèse où la survenance de telles circonstances imprévisibles rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

ARTICLE 17 - DIVISIBILITE

Au cas où une stipulation du Bail est, ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

Dans le cas où une ou plusieurs des clauses du Bail seraient annulées ou rendues inapplicables par une décision de justice, les Parties continueront à appliquer les autres clauses du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail

DS NB DS TT

	ou peut être fixé l'ensemble des prestations	particulière de l'IEP ?

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

ARTICLE 18 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris charges et prestations), comme de tout complément de loyer ou d'arriéré de loyer, de dépôt de garantie ou de charges découlant d'un accord amiable entre les parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état ou de notification si celles-ci sont requises, seront à la charge du Preneur et considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

À compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au Bailleur, l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération des locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre les charges et taxes. En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

ARTICLE 19 – TOLÉRANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront être considérées comme une modification ou une suppression des clauses et conditions du présent bail et de ses suites, ni génératrices d'un droit quelconque.

En conséquence, toute modification aux présentes devra résulter d'un avenant au bail signé par les parties, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

ARTICLE 20 – FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellement, le Bailleur transfère la propriété par tout moyen de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, et sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail. Le Preneur déclare donc d'ores et déjà accepter que le bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions, et que le dépôt de garantie soit en ce cas transféré à l'acquéreur.

DS DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

ARTICLE 21 – FRAIS, HONORAIRES ET ENREGISTREMENT

Chaque Partie supportera les frais et honoraires qu'elle aura engagés à l'occasion de la conclusion et de l'exécution du Bail. Tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du Bail et de ses suites seront aux frais partagés des Parties.

ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur en son siège social, ou si bon lui semble à l'adresse de son mandataire,
- le Preneur dans les lieux loués.

Tout litige entre les parties aux titres de l'interprétation ou de l'application du présent Bail seront de la compétence du Tribunal judiciaire de Paris

ARTICLE 23 – INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Pour la signature du Bail et pour les besoins de son exécution, chacune des Parties peut être amenée à recevoir, à avoir accès et/ou à manipuler des données à caractère personnel qui sont protégées par la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel au sens de la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (les "**Données Personnelles** ").

Dans le cadre de l'exécution du Bail, la Partie qui dispose d'un accès à des Données Personnelles n'effectuera de tels accès et/ou traitements que dans la mesure nécessaire aux finalités et à l'exécution du Bail. Les Données Personnelles ne pourront faire l'objet, de la part de cette Partie ou de toute personne agissant sur les instructions de celle-ci, d'aucune opération autre que celles-ci-dessus, ou strictement nécessaire au respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales ou sociales de cette Partie.

En conséquence, chaque Partie s'engage à se conformer strictement pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, à toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, en ce compris le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 et la loi informatique et liberté n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 (la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

Chaque Partie demeure seule responsable des traitements de Données Personnelles dont elle détermine les moyens et les finalités et s'engage à l'égard de l'autre Partie à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles. Chaque Partie sera seule responsable des conséquences d'une violation de la Réglementation des Données Personnelles pour les Données Personnelles dont elle assure le traitement, auprès des personnes concernées, des autorités de contrôle et de tout tiers, résultant d'un manquement à ses obligations.

DS NB DS TT

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Chacune des Parties assure qu'elle mettra en place les mesures techniques et organisationnelles propres à la protection des Données conformément aux Règlementations Applicables afin de garantir la sécurité, la confidentialité et l'intégrité, la disponibilité et la traçabilité des Données.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à :

- informer les personnes concernées pour les Données qu'elle collecte et traite,
- ne traiter les Données que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données que pour la stricte exécution du Contrat ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution,
- ne pas divulguer sauf accord préalable de l'autre Partie ou tel que prévu par les présentes, détruire, corrompre, détourner des Données,
- ne transférer les Données que dans les conditions ci-après au paragraphe 3.

Le Bailleur déclare que pour les finalités du présent contrat, des traitements sont réalisés par un Administrateur de Biens pour son compte et font également l'objet d'autres traitements par ce dernier, sous sa responsabilité, pour les besoins de l'exécution de son mandat d'administration de biens.

Par ailleurs, les Données Personnelles peuvent également faire l'objet de traitements par des prestataires de services notamment pour les informations relatives à l'amiante, à la valorisation de l'Immeuble ou à son utilisation (vidéo surveillance, contrôle d'accès), lesquels prestataires peuvent pour les besoins de l'exécution de leurs contrats, effectuer également des Traitements de Données Personnelles sous leur responsabilité, étant ici précisé que tout tiers amené à avoir accès et/ou traiter des Données Personnelles pour les finalités susvisées s'engage à se conformer à la Réglementation des Données Personnelles, ce que le Preneur reconnait et accepte.

Les Parties s'engagent à ne traiter les Données Personnelles que pour les traitements dont elle a la charge et ne conserver et/ou traiter ces Données Personnelles que pour la stricte exécution du Bail et ou de ses finalités et pas au-delà de la durée nécessaire à son exécution et ses finalités.

En conséquence, à l'expiration de la durée nécessaire à l'exécution du Bail, chaque Partie cessera tout traitement des informations et Données Personnelles de l'autre Partie et s'engage à détruire, dans un délai raisonnable, toutes les Données Personnelles, dossiers ou fichiers comportant des Données Personnelles, communiqués par l'autre Partie ou collectés au cours de l'exécution du Bail et encore en sa possession, sous réserve du respect des obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales et sociales qui lui incombent.

Les Données Personnelles collectées pourront également être conservées pour l'exécution et la mise en œuvre de toute action en justice ou d'un accord transactionnel.

Les Parties conviennent que les Données Personnelles ne pourront faire l'objet de transfert à destination d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie.

Toutefois chacune des Parties pourra transférer les Données Personnelles aux tiers, directement ou indirectement sans l'accord exprès et préalable de l'autre Partie, lorsque l'accès aux Données Personnelles par lesdits tiers, est nécessaire aux finalités susvisées ou à l'exécution du Bail.

DS NB DS

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Dans cette hypothèse, ledit transfert ne pourra intervenir que dans le strict respect des Règlementations Applicables et de ses finalités.

Les Parties conviennent que, si l'une des Parties souhaitait transférer les Données directement ou indirectement hors de l'Union européenne ou si une sous-traitance envisagée par l'une d'entre elles donnait lieu à des flux transfrontières de Données hors de l'Union Européenne ou dans un pays n'assurant pas un niveau de protection adéquat au sens de la Règlementation Applicable, alors ce transfert ne pourrait intervenir que dans les conditions visées ci avant et après obtention des autorisations requises auprès des Autorités de Contrôle concernées.

Chaque Partie remplit ses obligations au titre du présent article à ses propres frais.

Les personnes concernées par un traitement de Données Personnelles par le Bailleur peuvent contacter le délégué à la protection des données (DPO) du Bailleur par email à : scimt@sfr.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante : Le délégué à la protection des données SCI MICHEL THOMAS, 9 impasse Les Haut de Sérignan 34410 SERIGNAN.

ARTICLE 24 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail pourra être signé via un procédé de signature électronique sécurisée, ce que le Preneur reconnait et accepte expressément.

A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne DOCUSIGN ou ADOBE SIGN aux fins de recueillir leur signature et de conserver le présent Bail sur support électronique.

Les Parties déclarent que le présent Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

A l'issue du procédé de signature électronique, les Parties recevront un lien sécurisé leur permettant de disposer ou d'avoir accès à l'original du présent acte en format PDF conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

En deux (2) exemplaires

Pour la SCI MICHEL THOMAS	**Pour la société LA PLATEFORME**
M_____	M_____
DocuSigned by: Monsieur Thibault THOMAS 6AE5F997D84B4C0...	DocuSigned by: LOUIS BOLAR 2773AB2440754F4...

DocuSign Envelope ID: 61AF935E-B6E1-455C-A061-6AC67E9812E2

Pièces jointes :

Annexe n°1 : Inventaire des catégories charges, impôts et taxes

Annexe n°2 : Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux du Bailleur

Annexe n°3 : Dossier DTA.

Annexe n°4 : Dossier ERNMT.

Annexe n°5 : Dossier DPE.

DS DS