DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L 145-1 à L 145-60, R145-1 à R 145-11, R 145-20 à R 145-38, D 145-12 à D 145-19 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société IMOCOMPARK, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme Société par actions simplifiée, au capital initial de 64.320.043,37 € dont le siège social est à PARIS 9ème arr. (75009), 36, rue Tronchet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro 830 725 073,

Représentée par la société **IMOCOMPARTNERS,** société par actions simplifiée au capital de 275 000 euros ayant son siège social à PARIS 9ième arr. (75009), 36, rue Tronchet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de de PARIS et identifiée sous le numéro B 537.449.662,

Elle-même représentée par **Monsieur Laurent DE SAYVE,** Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci - après désignée par les termes « **Le Bailleur** »

D'UNE PART,

ET

Monsieur Jonathan LAMBOLEZ, né le 5 août 1991 à Charleville-Mézières, de nationalité française, domicilié 1[illegible]

Étant observé que la présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société ESCAPE TIME ANGOULEME en formation dont Monsieur [illegible] sera le Président et dont le siège social sera situé [illegible], dans le cadre de l'article 1843 du Code civil et du 3ème alinéa de l'article 6 du décret n°78.704 du 03 juillet 1978.

Après immatriculation de la société ESCAPE TIME ANGOULEME, le Preneur devra adresser une copie de son extrait K-bis et de ses statuts au Bailleur.

A défaut d'immatriculation de la société ESCAPE TIME ANGOULEME dans les trois mois suivant la signature du Bail, le Bail se trouvera automatiquement souscrit de façon définitive par tous le(s) signataire(s) à titre personnel.

Ci-après désignée par les termes « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART,

Le **Bailleur** et le **Preneur** étant dénommés ensemble les « Parties » et chacun séparément une « Partie »

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

SOMMAIRE

PREAMBULE 6

ARTICLE 1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL 6

ARTICLE 2. DECLARATIONS 6

TITRE I : STIPULATIONS GENERALES 8

ARTICLE 3. DESIGNATION 8
3.1. Caractéristiques des Locaux 8
3.2. Modalités contractuelles de calcul de la Surface 9
3.3. Prise de Possession 9
3.4. Etat des Lieux 9
3.5. Contraintes commerciales et caractère évolutif de l'Ensemble Commercial 10

ARTICLE 4. DUREE ET CONGE 10
4.1. Durée – Congé du Preneur 10
4.2. Droit d'option 11

ARTICLE 5. ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE 11
5.1. Destination 11
5.2. Autorisations 11
5.3. Enseignes 12
5.4. Non concurrence 12
5.5. Obligations en matière de lutte contre le blanchiment 12

ARTICLE 6. LOYER 12
6.1. Loyer 12
6.1.1. *Fixation du Loyer de base* *12*
6.1.2. *Indexation* *13*
6.2. Loyer variable additionnel 14
6.2.1. *Fixation* *14*
6.2.1.1. Définition du chiffre d'affaires 14
6.2.1.2. Saisie des opérations 14
6.2.1.3. Appareils de distribution automatique 14
6.2.1.4. Bornes internet interactives - Site internet 15
6.2.2. *Contrôle du chiffre d'affaires* *15*
6.2.3. *Sanctions* *15*
6.3. Fixation du loyer en renouvellement 16
6.3.1. Principe *16*
6.3.2. Détermination de la valeur locative de marché *17*
6.4. Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée 17
6.5. Modalités de paiement des loyers 18

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE - GARANTIES 18
7.1. Dépôt de Garantie 18
7.2. Garantie Autonome à Première Demande 19
7.3. Cautionnement solidaire 20

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES 21

ARTICLE 8. CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN 21
8.1. Inventaire des Catégories de Charges, impôts, taxes et redevances et Calcul de la quote-part 21
8.1.1. Inventaire des Catégories de Charges, impôts, taxes et redevances 21
8.1.2. Calcul de la quote-part du Preneur 22
8.2. Impôts taxes et redevances communs 22
8.3. Communication du bailleur 23
8.4. Règlement des charges 23

ARTICLE 9. CHARGES PRIVATIVES 23

ARTICLE 10. OCCUPATION - JOUISSANCE 24

ARTICLE 11. ENTRETIEN - TRAVAUX 25
11.1. Entretien et réparations 25
11.2. Mise en conformité 27
11.3. Sécurité des personnes 27
11.4. Travaux du preneur 28
11.5. Clause d'accession 30
11.6. Dispositions particulières liées à la rénovation du concept commercial du magasin : 30
11.7. Travaux du Bailleur 30

ARTICLE 12. SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE – CESSION – INDIVISIBILITE – NANTISSEMENT 31
12.1. Sous location – location-gérance 31
12.2. Cession - droit de préférence 32
12.2.1. Cession 32
12.2.2. Droit de préférence du Bailleur 34

ARTICLE 13. CONDITIONS D'EXPLOITATION 35
13.1. Maintien en état normal d'exploitation 35
13.2. Garnissement des Locaux 35
13.3. Ventes 35

ARTICLE 14. ESTHETIQUE – PUBLICITE -ENSEIGNE 35

ARTICLE 15. GESTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL 35

ARTICLE 16. PROMOTION ET ANIMATION 35

ARTICLE 17. ASSURANCES - RENONCIATION A RECOURS - RESPONSABILITE ET RECOURS 36
17.1. ASSURANCES 36
17.1.1. Assurances du Bailleur 36
17.1.2. Assurances du Preneur 36
17.1.3. Renonciation réciproque à recours 37
17.2. Responsabilité et recours - renonciation à recours 38

ARTICLE 18. DESTRUCTION DES LOCAUX 39

ARTICLE 19. VISITE DES LIEUX – COMMUNICATION 39

ARTICLE 20. CLAUSE RESOLUTOIRE – FIN DE BAIL 39
20.1. Clause résolutoire 39
20.2. Clause pénale 40

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

20.3. Indemnité d'occupation 40
20.4. Remboursement et Pénalités 41
20.5. Ordre d'imputations des paiements 41

ARTICLE 21. RESTITUTION DES LOCAUX 41

ARTICLE 22. TOLERANCES – MODALITES D'EXECUTION 42

ARTICLE 23. PROCEDURE COLLECTIVE 43

ARTICLE 24. DIAGNOSTICS 43
24.1. Amiante 43
24.2. Etat des risques et pollutions 44
24.3. Diagnostic de performance énergétique 44

ARTICLE 25. CLAUSE ENVIRONNEMENTALE 44

ARTICLE 26. SUBSTITUTION 45

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE 46

ARTICLE 28. FRAIS - ENREGISTREMENT 46

TITRE III : STIPULATIONS PARTICULIERES 47

ARTICLE 29. DESIGNATION 47

ARTICLE 30. DUREE - PRISE D'EFFET – LIVRAISON DU LOCAL : 47
30.1. Durée 47
30.2. Prise d'effet 47

ARTICLE 31. CONDITIONS SUSPENSIVES : 47
31.1. Condition suspensive d'obtention des autorisations de travaux 47
31.1.1. Définition de la condition suspensive d'obtention des autorisations de travaux 47
31.1.2. Diligences du Preneur 47
31.1.3. Sort de la condition suspensive 48
31.2. Conditions suspensive de financement 49
31.2.1. Définition de la condition suspensive de financement 49
31.2.2. Diligences du Preneur 49
31.2.3. Sort de la condition suspensive 49

ARTICLE 32. ACTIVITE A TITRE PRINCIPAL : 50

ARTICLE 33. ENSEIGNE : « ESCAPE TIME SOYAUX» 50

ARTICLE 34. LOYER 50
34.1. Loyer de base 50
34.2. Indice ILC de base : 50
34.3. Modalité de paiement des loyers 50

ARTICLE 35. CHARGES 50

ARTICLE 36. DEPOT DE GARANTIE : 51

ARTICLE 37. CONDITITONS DEROGATOIRES EXCEPTIONNELLES ET INTUITU PERSONAE 51

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

37.1. Loyer variable additionnel....51
37.2. Garantir bancaire autonome à première demande et Cautionnement solidaire 51
37.3. Calcul de la quote-part du Preneur 51

ARTICLE 38. SIGNATURE ELECTRONIQUE 51

ARTICLE 39. RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES 52

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

PREAMBULE

Le présent bail commercial (ci-après le « Bail ») est organisé sous trois Titres :

1. Le Titre I. énonçant les Stipulations Générales du Bail;
2. Le Titre II énonçant les charges et conditions locatives du Bail ;
3. Le Titre III énonçant les Stipulations Particulières du Bail;

Il est ici précisé que les Stipulations Particulières du Titre III prévalent en cas de contradiction sur les Stipulations Générales du Titre I, II, ainsi que sur les annexes.

ARTICLE 1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

La société IMOCOMPARK est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage commercial (ci-après l'« Ensemble Commercial ») sis sur la commune de Soyaux, 250-252 Avenue Charles de Gaulle, sur un terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AP	297	250 avenue du Général de Gaulle	4 ha 52a 68 ca

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des obligations et sujétions de toute nature qu'impliquent pour les exploitants l'appartenance à cet Ensemble Commercial.

ARTICLE 2. DECLARATIONS

Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce que :

- La description de l'Ensemble Commercial figurant ci-dessus n'a pas un caractère contractuel et que le Bailleur aura donc exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à sa disposition les Locaux, objet des présentes.

- Le Bailleur pourra être amené, pour assurer un meilleur fonctionnement de l'Ensemble Commercial, à modifier sa distribution, la référence à tous plans et documents est faite à titre indicatif ; il restera libre de modifier à sa seule convenance les accès extérieurs de l'Ensemble Commercial et l'intérieur de l'Ensemble Commercial, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales, à la seule exception de l'emplacement des Locaux. Le Bailleur s'engage toutefois dans la mesure du possible à faire ses meilleurs efforts pour assurer l'accessibilité et la visibilité des locaux loués et ne pas apporter de modifications susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'exploitation du Preneur.

Le Preneur déclare par ailleurs avoir été informé par le Bailleur de la situation de l'Ensemble Commercial. Le Bailleur lui a en effet communiqué toutes informations nécessaires sur les possibles évolutions et modifications dudit espace.

En conséquence, et notamment au regard des informations qui lui ont été transmises, il déclare avoir apprécié lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble de l'Ensemble Commercial que celle des locaux objet du présent Bail, comme au titre des résultats et/ou chiffre d'affaires qu'il escompte et ce à quelque titre et pour quelque cause que ce soit l'engagement du Bailleur ne portant que sur la délivrance des locaux objets des présentes dans les conditions ci-après définies.

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par les différentes annexes et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles et, notamment, des dispositions des articles L.145-1 à L 145-

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

60 et des articles R 145-1 à R 145-38 et D 145-12 à D 145- 19 du Code de Commerce et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le Preneur atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du Bail dont il a préalablement reçu le projet afin de l'étudier et de solliciter, le cas échéant, l'avis de conseils juridiques et/ou techniques.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les Parties déclarent en outre avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie. Chaque Partie reconnait en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

TITRE I : STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 3. DESIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte, un local commercial (ci-après « les Locaux ») tel que lesdits Locaux figurent au plan ci-après annexé dépendant de l'Ensemble Commercial susvisé.

3.1. Caractéristiques des Locaux

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux et ses accès pour les avoir visités en vue des présentes, s'être fait accompagné de tout sachant (architecte, technicien, ingénieur, Bureau d'étude, bureau de contrôle, etc….) afin de les examiner et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec leurs dépendances, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine, sans jamais pouvoir prétendre à aucune réclamation, indemnisation, diminution ou réduction de loyer au titre de vices apparents, de leur état ou de leur disposition en dérogation aux articles 1720 et 1721 du Code Civil..

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, sans aucun recours possible contre le Bailleur, à ses seuls frais :

- de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette et la réalisation de ses travaux d'aménagements;
- de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les Locaux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements dans la mesure où ces travaux ne relèveraient pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil susvisé sauf si de telles réparations étaient liées à l'activité du Preneur et/ou à sa carence fautive et/ou étaient rendues nécessaires par l'existence de travaux réalisés par le Preneur ;
- de la conformité des Locaux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment : les règles de construction, d'urbanisme

Dans l'hypothèse d'une éventuelle différence entre les surfaces mentionnées au Bail et les dimensions réelles des Locaux, il ne saurait être procédé à une réduction ou augmentation de loyer quel qu'en soit l'importance, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent, le Preneur déclarant s'en satisfaire pleinement pour le loyer convenu.

Les Locaux forment une location considérée comme indivisible pour le tout.

La surface exploitée pour le calcul des quotes-parts de charges, travaux et impôts est précisée aux Stipulations Particulières.

En outre, le Preneur s'interdit formellement de réduire ou d'augmenter la surface vente exploitée dont bénéficient les Locaux et/ou d'exploiter la surface en plusieurs établissements.

Si l'Ensemble Commercial est en copropriété, en division en volumes, ou les deux, les charges, travaux, impôts, taxes, contributions et redevances seront répartis sur la base du règlement de copropriété et/ou des statuts de l'ASL/AFUL.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison des Locaux au Preneur dans les conditions prévues au présent Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

3.2. Modalités contractuelles de calcul de la Surface

D'un accord commun entre les Parties, il est convenu que la surface exploitée au sens de l'article L 145-40-2 du code de commerce correspond à la SHON / surface G.L.A (Gross Leasable Area) / Surface de Plancher.

D'accord entre les parties, la surface GLA des Locaux est mesurée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens avec d'autres parties privatives,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens avec des parties communes, des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre les Locaux et les parties communes ou l'extérieur en l'absence de murs, Il n'est fait aucune déduction pour trémies et poteaux ni pour les cloisons intérieures aux Locaux.

La surface fixée aux présentes pourra varier dans la limite de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle des Locaux pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur. Cette contestation devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans un délai de un mois (1) à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface ainsi déterminée constituera une surface utile à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de son loyer sans correctif de quelque nature que ce soit.

3.3. Prise de Possession

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives des Locaux et de l'Immeuble, accompagné de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui et qu'il a pu, ainsi, effectuer tout contrôle des éléments constitutifs des Locaux et de l'Immeuble.

Le Preneur déclare que les Locaux sont conformes et adaptés à l'exercice de son activité.

Sans pouvoir réclamer aucune indemnité, diminution ou réduction de loyer, le Preneur prendra ainsi les Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise de possession et déclare en faire son affaire personnelle, le tout sans pouvoir exiger du Bailleur ni travaux de réfection, d'aménagements, de mise en conformité, ou de remise en état et/ou aux normes des Locaux ou de l'Immeuble, en ce compris les travaux de gros entretien et de réparations (article 605 du Code civil), les travaux qui pourraient résulter de la vétusté, ni adjonction d'équipements supplémentaires (entre autres en matière de sécurité) ou remplacements d'existants. Il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des Locaux et des installations qui s'y trouvent, avec la Réglementation actuelle et future applicable à son activité, y compris : les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc…

3.4. Etat des Lieux

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties à la charge du Preneur, à la date de prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au présent Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

A la date de sortie du Preneur, en cas de transfert du droit au bail, quelle qu'en soit la cause, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire ou tout tiers mandaté par eux, les frais d'établissement étant supportés, le cas échéant, par le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation de ce dernier aux droits qu'il tient du Bail.

3.5. Contraintes commerciales et caractère évolutif de l'Ensemble Commercial

Les Locaux dépendent ou pourront dépendre d'un Ensemble Commercial de plus grande importance ; ainsi, le Preneur s'oblige à respecter les clauses et stipulations de tous règlements régissant l'Ensemble Commercial susvisé, les différentes obligations et sujétions de toute nature qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance audit Ensemble Commercial.

Le Preneur reconnaît que cet Ensemble Commercial a un caractère nécessairement évolutif. En conséquence, le Bailleur pourra être amené, pendant le cours du Bail et de ses renouvellements éventuels, à modifier temporairement ou de manière définitive la distribution de l'Ensemble Commercial, modifier, ajouter ou supprimer les accès ou la configuration des parkings, pour assurer un meilleur fonctionnement de l'Ensemble Commercial et/ou pour répondre à des contraintes administratives ou techniques, ainsi que de modifier les enseignes environnantes.

Le Preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications ni formuler une quelconque réclamation de ce chef, ni demander aucune indemnité à cet égard, ce qui est accepté par le Preneur qui déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil.

Des travaux de restructuration du site pourront être entrepris et nécessiter éventuellement une modification totale ou partielle des accès ou configuration des parkings. De tels travaux pourront également impliquer le déplacement de l'activité du Preneur. Le Preneur ou ses ayants droits, accepte l'éventualité de ces travaux et de leurs conséquences, fussent-ils définitifs, et renonce en tant que de besoin à opposer au Bailleur, en cas de réalisation desdits travaux, la modification de la chose louée et à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du code civil.

ARTICLE 4. DUREE ET CONGE

4.1. Durée – Congé du Preneur

Le présent bail est consenti pour une durée de **dix (10) années** à compter de la date de prise d'effet qui est précisée aux stipulations particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais légalement prévues à l'article L 145-4 du code de commerce, cette faculté, étant en tant que de besoin, conventionnellement reconnu au Preneur.

Le Bailleur jouira de la faculté de résilier le Bail s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

4.2. Droit d'option

Dans l'hypothèse où, soit le Bailleur a offert le renouvellement du Bail, soit le Preneur a demandé ledit renouvellement, l'une ou l'autre des Parties viendrait à renoncer audit renouvellement, en exerçant le droit d'option prévu par l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce (ci-après le "Droit d'Option"), les Parties conviennent, qu'eu égard à l'importance des Locaux, ce Droit d'Option ne prendra effet que 6 (six) mois après sa notification. En conséquence, la Partie qui a exercé son Droit d'Option, sera tenue de poursuivre l'exécution des clauses et conditions du Bail jusqu'à la date ainsi déterminée sans que ce droit d'option ne puisse être remis en cause par l'autre Partie.

Dans l'hypothèse où le Droit d'Option serait exercé par le Preneur, l'indemnité d'occupation entre la date de prise d'effet du congé ou de la fin du Bail en cas de demande de renouvellement et la date d'expiration du délai de 6 (six) mois visé ci-dessus sera alors égale au montant du loyer qui aurait été fixé judiciairement en renouvellement ou en l'absence de décision de justice, du dernier Loyer en cours du Bail expiré tel qu'indexé, chaque année, jusqu'à l'exercice du Droit d'Option.

Enfin, le Preneur s'interdit dans le cas d'un congé avec refus de renouvellement délivré par le Bailleur en fin de bail, de libérer les Locaux et d'en restituer les clés au Bailleur, avant d'avoir perçu entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement, le montant de l'indemnité d'éviction due par ce dernier.

ARTICLE 5. ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE

5.1. Destination

Les Locaux devront être affectés exclusivement à l'activité prévue au TITRE III STIPULATIONS PARTICULIERES.

En cas de pluralité d'activités, le Preneur devra exercer de manière indivisible la totalité des activités prévues au Bail.

Cette destination contractuelle s'entend de façon restrictive.

- Le défaut de respect de la procédure des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce sur la déspécialisation, pourra entraîner la résiliation immédiate du Bail.
- Aucun changement d'activité ne peut avoir lieu sans autorisation du Bailleur et respect de la procédure des articles L.145-48 et suivants du Code de Commerce.

A titre de condition essentielle, il n'est consenti au Preneur aucune exclusivité de quelque nature que ce soit dans Ensemble Commercial, dont les autres locaux lui appartenant pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature et/ou concurrents. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur et/ou son mandataire, et notamment à toute demande d'indemnité, de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou charges du chef des faits ci-dessus et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

5.2. Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et de la conservation pendant toute la durée d'occupation des Locaux, à ses frais, risques et périls, de toutes les déclarations, de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation et/ou pour l'exercice de son activité et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'activité exercé, le Bailleur ne pouvant en aucun cas être recherché à ce sujet. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage. Il est également convenu que, au cas où l'administration, ou quelque autorité que ce soit,

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux liée à l'activité spécifique du Preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

5.3. Enseignes

Le Preneur s'oblige à exercer son activité sous l'enseigne mentionnée au TITRE III STIPULATIONS PARTICULIERES.

D'un commun accord entre les Parties, le Preneur pourra cependant remplacer cette enseigne par une enseigne d'égale notoriété et regrouper des produits ou activités de gamme et qualités équivalentes, dans la même activité, après avoir recueilli l'agrément préalable écrit du Bailleur. Toute modification d'enseigne fera l'objet d'un avenant.

5.4. Non concurrence

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent Bail et de ses renouvellements, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de 5.000 mètres à vol d'oiseau des Locaux.

Cette disposition ne porte pas atteinte au droit du Preneur de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du Bail.

5.5. Obligations en matière de lutte contre le blanchiment

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur que ce dernier est soumis à des obligations renforcées en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux à l'occasion des opérations portant sur l'acquisition, la vente, la cession ou la location des biens immobiliers en application des dispositions des articles L. 562-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Le Preneur remet au Bailleur préalablement à la signature du Bail tous les documents nécessaires pour le respect de ses obligations en la matière (particulièrement l'identification de ses bénéficiaires effectifs) et s'engage à l'informer de toute modification de sa situation.

ARTICLE 6. LOYER

Le loyer comporte une double composante, l'une déterminé dite « loyer de base » et constituant un loyer minimum garanti, l'autre dite « loyer variable » et additionnelle, dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux.

Le principe même de ce loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du bail et de son ou ses éventuel (s) renouvellement (s) au(x)quel(s) il trouvera à s'appliquer et sans lequel le bail n'aurait pas été consenti.

6.1. Loyer

6.1.1. Fixation du Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler, au Bailleur, un loyer de base hors taxes et hors charges

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

dont le montant est stipulé au TITRE III « Stipulations Particulières » du présent bail.

6.1.2. Indexation

Le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, dans les conditions ci-après définies, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail ou de ses éventuels renouvellements, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») publié par l'INSEE, indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Il est souligné que la présente clause constitue une clause d'échelle mobile au sens de la législation en vigueur.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

- Comme indice de référence : le dernier indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail ou de ses éventuels renouvellements pour la première indexation, puis ensuite l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,

- Comme indice de comparaison : l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

- Comme loyer : le loyer annuel exigible précédent l'indexation annuelle à intervenir

Le tout de sorte que, l'indexation étant annuelle, soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires et ce conformément à l'article L 112-1 du Code Monétaire et Financier.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas immédiatement ajusté le loyer de base ne pourra pas entrainer une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Au cas où le loyer ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que celle de la date anniversaire de prise d'effet, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par avenant, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de façon que la durée écoulée entre le dernier réajustement du prix et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

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

En outre, la révision légale, actuellement prévue par les articles L 145-37, L145-38 et L 145-39 du code de commerce demeure toujours applicable.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé.

Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

L'indice de base retenu est celui défini au TITRE III « Stipulations Particulières » des Présentes.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

6.2. Loyer variable additionnel

6.2.1. Fixation

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués, pendant la période considérée, et le loyer de base prévu ci-dessus.

Ce pourcentage est défini au Titre III « Stipulations Particulières » du présent bail.

6.2.1.1. Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes hors taxes au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le Preneur dans le cadre de toutes activités professionnelles exercée avec ou sans son autorisation, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec ou sans son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués, y compris les ventes à l'exportation,

- le montant total des ventes ou services hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit - notamment par lettre, télégramme, téléphone, télécopie, par Internet, courrier électronique ou par toutes autres démarches ou moyens - donnés ou reçus dans les Locaux, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile, y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex refacturation de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur),

- le montant total des ventes à crédit à compter du moment où le crédit aura été accordé et ce quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du Preneur :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées,
- toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis à son personnel.

6.2.1.2. Saisie des opérations

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce, dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur.

6.2.1.3. Appareils de distribution automatique

Le Preneur ne pourra par ailleurs et, sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les Locaux des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédit.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

6.2.1.4. *Bornes internet interactives - Site internet*

Le Preneur s'interdit d'installer dans les Locaux une ou plusieurs bornes internet ou toute autre installation qui, mises à la disposition de sa clientèle, permettent à cette dernière de commander des produits qu'elle se fera livrer et payer à son domicile ou à tout autre endroit.

Si le Preneur procède à des ventes par internet, il s'engage par les présentes à créer un site internet propre aux Locaux, qui devra respecter la règlementation en vigueur et ne porter en aucun cas d'atteinte aux bonnes mœurs.

6.2.2. Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur :

- mensuellement et ce au plus tard le 5 de chaque mois, un état certifié sincère et véritable par le Preneur du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par lui, étant précisé que les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants, ces derniers s'interdisant la diffusion externe à l'Ensemble Commercial de ces résultats, sauf globalement et par secteur d'activités..

- dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée.

Il est rappelé en outre, qu'en cas d'exercice d'une activité accessoire le Preneur devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués) établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui dans les Locaux.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de trois années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son mandataire.

6.2.3. Sanctions

A défaut de transmettre au Bailleur ou à son Mandataire dans les délais requis l'ensemble des informations afférentes au chiffre d'affaires, ou en cas de refus par le Preneur de se soumettre au contrôle selon les modalités prévues ci-dessus, et sans préjudice des actions que le Bailleur serait fondé à engager selon le droit commun ou la clause résolutoire ci-après stipulée, le Preneur sera redevable à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, huit jours après la notification d'une mise en demeure d'une somme égale à 2/3 du dernier loyer appelé toutes taxes comprises facturé par jour calendaire de retard. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

Si le contrôle révèle une fraude dans la déclaration, comme dans l'hypothèse où le Preneur persisterait à s'opposer au contrôle du chiffre d'affaires par le Bailleur, nonobstant l'expiration du délai de huitaine consécutif à la mise en demeure, une indemnité égale à trois mois de loyer de base toutes taxes incluses

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

sera due à titre forfaitaire et irrévocable par le Preneur sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur et notamment d'acquisition de la clause résolutoire.

Ces sanctions seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte globale du chiffre d'affaires n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un loyer variable additionnel.

Le Bailleur sera en droit de facturer au Preneur les frais de contrôle si l'une quelconque des infractions relevées ci-dessus était constatée.

Enfin, en cas de non-respect de l'une des stipulations de l'article 6.2 et de ses sous articles, le Bailleur pourra mettre en œuvre la clause résolutoire.

6.3. Fixation du loyer en renouvellement

6.3.1. Principe

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est expressément convenu entre les Parties qu'à chacun des renouvellements successifs du Bail, et ce indépendamment de sa durée, le loyer de base de renouvellement sera fixé à la plus forte des trois valeurs suivantes :

- Le loyer plafonné dans les conditions de l'article L 145-34 du Code de Commerce

- au même loyer que le loyer mentionné ci-dessus à l'article 6.1.1, annuellement indexé selon les conditions prévues à l'article 6.1.2,

- ou à la valeur locative de marché dans l'hypothèse où celle-ci s'avérait supérieure au loyer alors en vigueur.

Dans cette dernière hypothèse, et à défaut d'accord des Parties sur le loyer de base en renouvellement, il est indiqué que ce loyer correspondra à la valeur locative de marché des Locaux.

A défaut d'accord amiable, les Parties attribuent une compétence expresse au Juge des Loyers Commerciaux afin de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative de marché telle que définie ci-après.

Si le Juge des loyers commerciaux estimait qu'il n'entre pas dans ses pouvoirs de procéder à cette fixation, la Partie la plus diligente saisira alors le Tribunal Judiciaire pour trancher le litige afférent au montant du loyer de base de renouvellement, lequel devra être apprécié comme il est dit ci-après.

Dans l'hypothèse où la fixation judiciaire du loyer de base de renouvellement par le Tribunal Judiciaire ne pouvait intervenir pour quelle que cause que ce soit, le loyer de base de renouvellement serait alors fixé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble spécialisés en estimations immobilières – loyers commerciaux. Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert, celui-ci sera alors désigné par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, saisi par la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties, lequel choisira un expert sur la liste susvisée.

L'expert désigné, agissant en qualité de mandataire commun à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil), sera réglé de ses honoraires par moitié par chaque Partie et rendra son rapport dans les six mois de sa saisine, en se basant sur les règles visées au présent article. Son appréciation du montant du loyer de base de renouvellement s'imposera

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

définitivement aux parties.

Si l'expert désigné devait, pour quelque raison que ce soit, refuser sa mission, il en serait désigné un nouveau dans les mêmes conditions.

En toute hypothèse, les mezzanines y compris non fixes constitueront une surface de vente qui sera prise en compte au réel pour la détermination de la surface à prendre en compte pour déterminer le montant du loyer du bail renouvelé. Il en ira de même de tous mécanismes permettant de faire varier celle-ci tels que des cloisons amovibles. Dans une telle situation, ce sera toujours la surface de vente la plus importante qui sera prise en considération. A ce titre, l'expert appliquera à ces surfaces une pondération ne pouvant être inférieure à 1.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties et s'imposera à tout arbitre devant donner son avis sur le montant du loyer.

6.3.2. Détermination de la valeur locative de marché

D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative de marché est fixée conventionnellement.

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

- La valeur locative sera déterminée par référence aux loyers de base pratiqués pour des locaux comparables situés de préférence dans l'Ensemble Commercial, et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux, et pour une activité comparable, sauf à les corriger, si des différences étaient constatées, par référence aux articles R. 145-3 à R.145-5 du Code de commerce.

- La valeur locative sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de base en vigueur au jour du renouvellement des baux librement débattus, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux.

- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers de base augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est ici rappelé que les dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce ne trouvent pas à s'appliquer en l'espèce y compris celle prévoyant le lissage en cas de fixation du loyer à la valeur locative. En conséquence, le Preneur renonce en tant que de besoin à se prévaloir des dispositions dudit article lors des éventuels renouvellements du présent Bail.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les Parties que la clause de loyer variable additionnel sera en toute hypothèse reconduite, comme les autres clauses et conditions du Bail.

6.4. Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer, les charges et tous accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée (TVA) : le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers, charges et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution affectant le montant des loyers à percevoir, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

6.5. Modalités de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires, sont payables trimestriellement et d'avance, portables et non quérables, le premier jour de chaque trimestre civil et pour la première fois à compter de la prise d'effet du bail pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le Preneur confère d'ores et déjà au Bailleur et/ou son mandataire, à la personne gérant en ses lieux et place, l'autorisation de prélever automatiquement sur son compte bancaire, pendant toute la durée du Bail éventuellement renouvelé et/ou tacitement prolongé, que le Preneur s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, le premier jour de chaque trimestre civil, le montant des loyers, charges, impôts, taxes, contributions, redevance, frais, intérêts, accessoires, pénalités, indemnité d'occupation, régularisations des loyers et de charges etc…d'une façon générale toutes les sommes dues au Bailleur par application des présentes..

A cet effet, le Preneur s'engage lors de la signature du présent Bail, à remettre au Bailleur et/ou son mandataire toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires de demande de prélèvement – autorisations de prélèvement, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), caisses d'épargne (RICE), etc…

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, le Preneur s'engage à communiquer sans délai toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir dans les huit (8) jours qui suivront cette modification tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause.

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE - GARANTIES

7.1. Dépôt de Garantie

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes un dépôt de garantie représentant un (1) terme de loyer à savoir **trois (3) mois** de loyer de base hors taxes, soit la somme figurant au Titre III STIPULATIONS PARTICULIERES.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt.

Il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

Il sera restitué au Preneur en fin de Bail, après remise des clés et après déduction de toutes sommes pouvant être dues au titre des loyers, charges, impôts, réparations et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou au titre de l'exécution de toute obligation résultant du présent bail.

Le dépôt de garantie devra toujours être égal à un terme du loyer de base. Il sera en conséquence automatiquement révisé tous les ans, dans les mêmes conditions que celui-ci.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de dix pour cent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au présent bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

En cas de procédures collectives (mandat ad'hoc, conciliation, plan de sauvegarde, procédures de sortie de crise sanitaire, redressement ou liquidation judiciaire, etc…) du Preneur, il est bien entendu que le Bailleur pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession, en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective sans que la compensation ne modifie la nature de la créance ni les éventuels privilèges qui y sont rattachés et (2) le Preneur devra immédiatement apporter une garantie autonome à première demande à hauteur de douze mois de loyers TTC au profit du Bailleur émanant d'un établissement bancaire français de premier rang, d'un terme fixé à six mois après la fin de jouissance des Locaux, transférable au nouveau propriétaire en cas de vente des Locaux.

Si le Bail est résilié dans les termes des articles 1217 et 1224 à 1230 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le Dépôt de Garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

7.2. <u>Garantie Autonome à Première Demande</u>

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, le jour de la prise d'effet du Bail, une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire français de premier rang de solvabilité notoire et conforme au modèle figurant en Annexe en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail par le Preneur y compris le paiement des loyers, provisions de charges, impôts, taxes, redevances, indemnité d'occupation, réparations, remises en état, d'un montant à tout moment de douze (12) mois de loyer, provisions de charges, impôts, taxes et redevances augmentés de la TVA, qui devra être maintenue pendant toute la durée du bail de ses tacites reconductions, renouvellements et/ou jouissance des locaux augmentée de six (6) mois.

Le montant garanti sera automatiquement et de plein droit augmenté à la date d'anniversaire du Bail en fonction de l'augmentation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, de sorte à toujours correspondre à douze (12) mois de loyer toutes taxes comprises.

En cas de mise en jeu de la garantie en tout ou partie ou en cas d'expiration de la garantie en possession du Bailleur, une nouvelle garantie devra être remise au Bailleur dans des termes identiques à celle utilisée, dans les quatre (4) jours de la mise en œuvre de la garantie, ou dans les deux mois avant l'expiration de la garantie en possession du Bailleur, et ce à peine d'application de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, de telle manière que cette garantie soit automatiquement renouvelée ou une nouvelle garantie automatiquement émise et que le Bail ne puisse se poursuivre sans une telle garantie.

La garantie prendra fin et sera restituée au Preneur six mois après remise des clés au Bailleur par le Preneur, dès que toutes les sommes de quelque nature que ce soit, dues par le Preneur au titre du Bail auront été intégralement payées au Bailleur.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu l'exécution par la banque de ses engagements et obligations au titre de la garantie autonome mentionnée, y compris les frais de procédure, frais et honoraires d'avocat et de conseil, seront intégralement supportés par le Preneur qui s'oblige à les payer ou à les rembourser au Bailleur au cas où celui-ci en aurait fait l'avance.

Dans l'hypothèse où le Bailleur céderait de quelque manière que ce soit l'Ensemble Commercial ou les Locaux, le bénéfice de la garantie autonome sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire de l'Ensemble Commercial ou des Locaux.

La remise et le maintien d'une garantie bancaire autonome à première demande dans les termes susvisés pendant toute la durée du Bail et de ses prolongations ou renouvellements, constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas consenti le présent Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

A défaut de remise de la garantie bancaire dans les délais susvisés, le Preneur se verra infliger de plein-droit une pénalité de 500 € (cinq cents euros) hors taxes par jour calendaire de retard. Par ailleurs, le Bailleur pourra, si bon lui semble, faire application de la clause résolutoire figurant au présent Bail.

7.3. Cautionnement solidaire

Les intervenants, personnes physiques ou morales, qui, après avoir pris connaissance de l'intégralité du Bail dans ses deux titres, se sont portés cautions conjointes et solidaires avec renonciation au bénéfice de division et de discussion au profit du Preneur à l'égard du Bailleur jusqu'à la fin de jouissance des Locaux, seront engagés pour la durée du cautionnement à hauteur de l'intégralité des loyers, charges, accessoires et obligations du Bail. En cas de diminution de cet engagement, le Bailleur pourra mettre en jeu la clause résolutoire du Bail.

Les intervenants devront rester cautions conjointes et solidaires du Preneur aussi longtemps que celui-ci n'aura pas régulièrement rendu les Locaux libres de toute occupation, restitué les clés au Bailleur et qu'il sera redevable de sommes quelconques envers ce dernier.

Le cautionnement bénéficiera tant au Bailleur qu'à tous propriétaires successifs éventuels des Locaux

La validité et l'efficacité du cautionnement ne sauront être remises en cause ou affectées par les éventuelles modifications que pourrait connaître la situation juridique ou patrimoniale du Bailleur ou du Preneur, telles notamment celles qui pourraient résulter de toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif.

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI AUX CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES CI-APRES STIPULEES, PRECISEES ET COMPLETEES PAR LES STIPULATIONS PARTICULIERES FIGURANT AU TITRE III ET LES DIFFERENTES ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

ARTICLE 8. CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COMMUN

D'un commun accord entre les Parties, le bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances à l'exception de ce qui ne peut pas être répercuté sur le Preneur en application de l'article R 145-35 du Code de Commerce et des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

En conséquence, le Preneur aura à régler, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, pour sa quote-part au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts taxes et redevances visées ci-après.

Ces charges s'expriment :

- en quote-part afférente aux charges des parties à usage collectif, constituées des éléments de structure, de surfaces, ou des locaux, équipements et installations ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et affectés à l'utilité des exploitants de l'Ensemble Commercial (espaces verts, aires de stationnement et / ou de circulation et/ou de livraison, locaux techniques, parkings, réseaux et installations divers, bureaux de gestion…) dans le cadre des statuts ou du règlement de jouissance auxquels se rattache l'Ensemble Commercial dans lequel les Locaux sont situés ;

- en quote-part des charges issues des éventuels Associations Syndicales Libres, AFUL et des Syndicats de Copropriétaires ou tous autres organes gestionnaires des espaces communs ;

- en quote-part de toutes autres charges particulières.

8.1. Inventaire des Catégories de Charges, impôts, taxes et redevances et Calcul de la quote-part

8.1.1. Inventaire des Catégories de Charges, impôts, taxes et redevances

Les charges et travaux impôts, taxes et redevances concernant l'Ensemble Commercial, les Locaux et les parties communes et/ou à usage commun, (dénommé les « Charges ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Commercial.

Le montant des charges de copropriété et des charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL, est susceptible de varier suite notamment à des modifications de l'organisation juridique de l'Ensemble Commercial ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes et/ou à usage commun.

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes et/ou à usage commun de l'Ensemble Commercial sont nécessaires à l'exploitation des Locaux, dans leur fonctionnalité globale, en ce qu'elles constituent ensemble les caractéristiques inhérentes à un ensemble commercial recevant du public. En outre, le Preneur reconnaît expressément que ces parties communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Ensemble Commercial.

Le Preneur déclare par ailleurs accepter toutes les conséquences résultant des particularités de l'Ensemble Commercial et notamment de l'importance et/ou des caractéristiques de leurs parties communes indispensables au bon fonctionnement dudit Ensemble Commercial, qui entraînent des

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

prestations et Charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou d'un commerce traditionnel indépendant.

De plus, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier à tout moment :

- la base de répartition des charges, impôts, taxes et redevances, en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'Ensemble Commercial dont dépendent les Locaux.
- les prestations/charges énumérées ci-dessous, soit pour réduire les charges financières supportées par le Preneur, soit pour améliorer le niveau de service fourni à ce dernier

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé aux présentes.

8.1.2. Calcul de la quote-part du Preneur

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les différents locataires au sein de l'Ensemble Commercial, le cas échéant en fonction des actes juridiques régissant l'opération immobilière.

Les charges seront réparties entre les locaux de l'Ensemble Commercial au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces privatives appartenant au Bailleur.

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

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où les Locaux serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale de l'Ensemble Commercial.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournies par le Bailleur, bénéficieraient à quelques-uns de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur entre les locataires concernés, au prorata de la surface du local, par rapport à la surface contractuelle totale de l'ensemble des locaux concernés.

8.2. Impôts taxes et redevances communs

Le Preneur sera redevable des impôts, taxes et redevances des parties communes, privatives et/ou à usage commun, y compris la taxe foncière, (ci-après les « Impôts »), correspondant aux sommes réglées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Ensemble Commercial.

Si celui-ci est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, les Impôts correspondent aux Impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'Ensemble Commercial.

Le montant des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation de l'Ensemble Commercial ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes et/ou à usage commun.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Au regard de l'inventaire susvisé, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les impôts, taxes

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

et redevances des parties communes et/ou à usage commun, limitativement énumérés comme tel à l'article R 145-35 du code de commerce.

Les Impôts incombant aux locataires seront répartis par le Bailleur entre tous ses locataires au sein de l'Ensemble Commercial, selon les mêmes modalités que pour les Charges.

8.3. Communication du bailleur

Conformément à l'article R145-36 du Code de Commerce, au plus tard le 30 septembre de l'année n+1, le Bailleur communiquera au Preneur un état récapitulatif des charges et impôts supportés par lui incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année n.

Pour les immeubles en copropriété, le délai est de 3 mois à compter de la reddition des charges. En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts et redevances nouveaux.

Enfin, le Bailleur communiquera au Preneur à sa demande tout document justifiant le montant des charges, impôts et redevances imputés à celui-ci.

La transmission de l'état récapitulatif mentionné à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce pourra s'effectuer sous la forme dématérialisée.

8.4. Règlement des charges

Le Preneur devra verser sa quote-part de provision pour charges (calculée à partir du budget prévisionnel annuel ou du budget réel de l'année précédente) pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil. Il devra ensuite verser, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel.

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

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à la clause résolutoire seront applicables de plein droit au Preneur.

Le Bailleur et/ou son mandataire se réserve, en outre, la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Sur simple information qui lui sera donnée par le Bailleur, ce fonds de roulement pourra être utilisé par ce dernier pour assurer le financement des charges exceptionnelles de l'Ensemble Commercial et, en ce cas, il devra être reconstitué par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 9. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur remboursera au Bailleur dans les charges collectives susvisées, les dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment relatifs à la fourniture de fluides divers (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, refroidissement, fibre optique, etc…) et leur consommation individuelle telle qu'elle résultera de l'indication des compteurs des Locaux s'il en existe, ou à défaut, au prorata des surfaces exploitées des Locaux.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Le cas échéant, le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, les frais d'élimination de ses déchets privatifs, les frais afférents aux vérifications réglementaires ainsi que ceux afférents à tout entretien de ses locaux (bac à graisses, …) selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous les impôts, taxes et redevances lui incombant.

A ce titre, le Preneur devra s'acquitter, à la décharge du Bailleur et sans répétition contre lui, de ses contributions personnelles et mobilières, taxes et charges auxquelles les Locaux pourront être imposés, à partir de la date d'entrée en jouissance. Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant la restitution des Locaux au Bailleur.

Le Preneur devra ainsi satisfaire à toutes les charges de ville, limitées au périmètre d'emprise de l'Ensemble Commercial, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ de fin de bail.

Le Preneur s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC etc…ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur.

ARTICLE 10. <u>OCCUPATION - JOUISSANCE</u>

Le Bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, pendant toute la durée du Bail, ses renouvellements, ses tacites prolongations et jusqu'à son départ des Locaux, sans pouvoir jamais réclamer aucune indemnité, diminution et/ou réduction de loyer, à savoir :

1. S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'Ensemble Commercial, à leur tranquillité et au bon ordre de celui-ci.

2. à éviter de créer tout trouble de jouissance ou des nuisances sonores, olfactives ou visuelles de nature à gêner les tiers au Bail ;

3. à empêcher l'introduction de tous animaux ou insectes nuisibles et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations ou radiations causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;

4. N'embarrasser ou n'occuper, ne point déposer ou faire déposer ou stocker, tous objets, même temporairement, dans les parties communes de l'Ensemble Commercial.

5. ne rien mettre ou déposer à l'extérieur des Locaux (fenêtres, balcons, loggias, terrasses) et dans les parties communes (notamment dans les circulations, escaliers de services, paliers, cour, quai de déchargement) ;

6. Satisfaire et respecter toutes les charges de ville, de voirie et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, et le cas échéant, le règlement de copropriété, le règlement intérieur, les statuts de l'ASL de l'Ensemble Commercial ou de l'AFUL, le cahier des charges de l'Ensemble Commercial, ainsi qu'à tout autre document régissant l'Ensemble Commercial dont dépendent les Locaux, s'il existe ou venait à exister ou à être modifié.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

7. Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du Bailleur

8. N'utiliser les éléments d'équipements que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

9. Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux.

10. Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

11. souscrire pour les installations privatives, les contrats de maintenance y afférents.

12. n'introduire dans les Locaux, parties communes et dépendances aucune matière dangereuse et notamment, aucun produit particulièrement inflammable ou interdit par la règlementation actuelle ou à venir

13. N'utiliser les parkings que pour y garer des véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute autre utilisation notamment de stockage de matériel ou objet de quelconque nature, dépôt de carburant ou bidons d'huile, réparations, lavage, vidange, archives.

Le Bailleur ne pourra être recherché par le Preneur à raison des troubles de jouissance découlant du fait des autres occupants ou des tiers ; le Preneur fera son affaire personnelle de tout recours contre les auteurs de ces troubles.

Le Preneur s'engage à effectuer le tri sélectif de ses déchets et à ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l''Ensemble Commercial, mais de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires, qui devront être rentrés et sortis par ses soins aux heures réglementaires.

En cas de non-respect de l'une des stipulations visées au présent article, le Bailleur pourra mettre en œuvre la clause résolutoire du Bail.

ARTICLE 11. ENTRETIEN - TRAVAUX

11.1. Entretien et réparations

1. Sans pouvoir revendiquer les dispositions des articles 1755 et 1730 du Code Civil dont l'usure et la vétusté, le Preneur s'engage, à ses frais, à maintenir et tenir, pendant toute la durée du Bail et à restituer, en parfait état et en parfait état d'entretien, de réparations, de fonctionnement, de conformité aux normes applicables (notamment en matière d'environnement, d'hygiène, de sécurité, de sécurité-incendie, de salubrité, de réglementation du droit du travail, de l'accessibilité handicapé, du développement durable, de la performance énergétique, d'Établissements Recevant du Public (ERP), d'Établissements Recevant des Travailleurs (ERT), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD)) (dénommés dans le Bail la « Réglementation »), de sécurité et de propreté :

   - les Locaux en ce compris les revêtements de sols (moquette, carrelage, signalisation, parquets, marbres, etc…), les revêtements de murs (peintures, isolant, papier peint, etc…), les revêtements de plafonds (peintures, faux plafond, luminaires, dalles), huisseries, chéneaux, sanitaires, toutes fermetures, portes, vitres et vitrages, stores, serrurerie,

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

canalisations, robinetteries, devanture, menuiseries extérieures, etc.), ainsi que l'ensemble des installations spécifiques (installations électriques, téléphoniques, informatiques, conduits et canalisations, etc.) des Locaux, la présente liste n'étant pas limitative.

- Les éléments d'équipements (comprenant tous les éléments composant l'équipement installations, machines, moteurs, mécanismes) : la climatisation, la ventilation, la chaudière, le chauffage, les portes mécaniques et/ou automatiques, le ou les ascenseurs, les installations électriques, les installations de sécurité (RIA, SSI), le monte-charge, les sanitaires, les descentes d'eau (EP, EU, EV EM), le courant fort (Distribution HT/BT), le courant faible, l'éclairage, la distribution électrique etc., et toutes autres installations réalisées par le Preneur (ci-après les « Éléments d'Équipements ») la présente liste n'étant pas limitative.

2. A cette fin, le Preneur souscrira à ses frais tout contrats d'entretien en garantie totale, pièces, main-d'œuvre et déplacement pour les Locaux et tous les Éléments d'Équipements techniques se trouvant dans les Locaux, et s'engage à fournir copie des contrats au Bailleur, sur demande écrite de ce dernier.

3. Dans l'hypothèse où le Bailleur souscrit, pour le compte du Preneur, pour les Éléments d'Équipements, un ou plusieurs contrat visé ci-dessus ou un contrat de prestations de maintenance et/ou de main d'œuvre et/ou d'entretien et/ou fourniture, le Preneur en remboursera intégralement le coût au Bailleur. Dans le cas où des installations et des Eléments d'Equipement seraient communs à l'Ensemble Commercial, le coût sera réparti entre les locataires dudit Ensemble Commercial, au prorata des surfaces exploitées et/ou charges de copropriété.

4. Le Preneur devra effectuer dans les Locaux et sur les Eléments d'équipements, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, d'embellissement, d'améliorations, de nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris la vétusté, l'usure, le vice caché, la force majeure ou l'évolution de la Réglementation, de sorte que les Locaux soient tenus et restitués en fin de Bail, en parfait état.

5. Le Preneur devra effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du Bailleur, en en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du Preneur ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure ;

6. Le Preneur effectuera les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil ainsi que les grosses réparations occasionnées par le défaut de réparations d'entretien visées à l'article 605 du Code civil ; le Bailleur conservant, quant à lui, uniquement les grosses réparations au titre de l'article 606 du Code civil si elles ne sont pas dues à une négligence du Preneur. De plus, si une réfection importante ou même totale des planchers, sols, murs, voiries et revêtements devenait nécessaire par suite d'une usure anormale et/ou prématurée manifestement causée par les activités du Preneur, ou par défaut d'entretien de sa part, ladite réfection lui incomberait.

7. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur le montant des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien et de réparation qui lui incombe, soit des dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs survenues dans les Locaux ou l'Ensemble Commercial.

8. Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux avec l'accord de toute administration nécessaire et s'engage de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages et verrières. Les réparations des verrières qui pourraient recouvrir les Locaux sont comprises dans les charges d'entretien des toitures de

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

l'Ensemble Commercial. Le nettoyage et l'entretien courant des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux seront directement supportés par le Preneur à l'instar des ferrures et vitrages.

9. Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur mais qui seraient nécessité soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux, soit dans d'autres parties de l'Ensemble Commercial.

10. A défaut d'exécution par le Preneur des travaux et/ou réparations qui lui incombent, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

11. Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir sans délai le Bailleur de toute atteinte qui serait portée et de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux ou l'Ensemble Commercial, dont il aurait connaissance. En cas de sinistre, le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie sous une semaine au Bailleur.

12. Pour les cas où les réparations concerneraient des dommages relevant des garanties Dommages Ouvrage souscrites par le Bailleur ou par le Preneur, les déclarations de sinistre seront faites par le souscripteur de la police Dommages Ouvrage garantissant les travaux à l'origine des désordres constatés pour prise en charge par l'assureur concerné.

13. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

11.2. Mise en conformité

Le Preneur supportera, y compris en cas d'injonction administrative, tous les frais afférents aux mises aux normes ou mises en conformité inhérentes aux Locaux, à l'exploitation des Locaux, de ses Eléments d'Equipements et / ou de son activité et/ou des travaux qu'il aura réalisé dans les Locaux et toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre des Locaux, et ce au regard de toute réglementation dont celles relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité, la réglementation des équipements électriques, la sécurité incendie, la réglementation du droit du travail, le cas échéant la réglementation des Etablissements Recevant du Public, la réglementation des Etablissements Recevant des Travailleurs, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), l'accessibilité handicapée, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale et la pollution, de telle sorte que le Bailleur en soit totalement déchargé et que sa responsabilité ne puisse jamais être recherchée.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites ou ordonnées par l'administration au regard des mises aux normes visées ci-dessus qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur et ce, en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des dites autorités administratives.

11.3. Sécurité des personnes

Le Preneur devra se conformer à toutes réglementations relatives à la sécurité des personnes. Il veillera

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

à ce que les sorties de secours et les accès de sécurité ne soient jamais obstrués. Il sera seul responsable de la sécurité des occupants et visiteurs des Locaux.

Il souscrira un abonnement « prévention et contrôle incendie » ainsi que sur les installations électriques et tous éléments ou équipements figurant dans les Locaux et appartenant au Preneur ou dont l'entretien est à la charge du Preneur. Sur demande du Bailleur, il devra justifier communiquer lesdits rapports et justifier de la réalisation des travaux de mise en conformité préconisés par ces derniers.

A défaut, le Bailleur pourra y faire procéder lui-même, après mise en demeure demeurée infructueuse pendant quinze (15) jours, aux frais et risques du Preneur, sans préjudice du droit du Bailleur à se prévaloir de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur ou un monte-charges à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation correspondante actuelle et à venir. Il devra en justifier au Bailleur.

Enfin, le Preneur sera tenu d'acquérir, d'installer, de remplacer le cas échéant, et de souscrire tout contrat d'entretien et de réparations d'un défibrillateur automatisé externe (DAE) et ce conformément à la loi n° 2018-527 du 28 juin 2018 et au décret n° 2018-1186 du 19 décembre 2018.

En cas de violation par le Preneur de l'une des obligations visées aux articles visés ci-avant, le Bailleur pourra mettre en œuvre la clause résolutoire du Bail.

11.4. Travaux du preneur

12.4.1. Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, ni travaux y compris de démolition, de percement de murs, de poutres, de planchers, de toiture, de voûtes, d'installation de machinerie ni de construction, sans l'autorisation écrite, préalable et expresse du Bailleur, et dans les conditions ci-dessous exposées.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux des travaux qui puissent changer la destination des Locaux ou de l'Ensemble Commercial ou nuire à leur solidité.

Il ne pourra effectuer de travaux affectant les installations techniques des Locaux ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.

12.4.2. Afin d'obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux et des équipements prévus,
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité, et
- un dossier assurances.

Ce dossier devra être établi par un maître d'œuvre et validé par un contrôleur technique.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier qui devra être complété par une attestation d'assurances et obtention de l'accord écrit du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation du Bailleur serait accordée, les travaux seront exécutés aux frais et risques du Preneur sous sa seule et entière responsabilité, l'autorisation de principe accordée par le Bailleur ne pouvant engager sa responsabilité ou décharger le Preneur de la sienne. Les travaux devront être réalisés sous la surveillance de l'architecte du Preneur, ou d'un bureau d'étude techniques et d'un bureau de contrôle agréés, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

L'accord du Bailleur ne vaut pas validation technique du projet et ne préjugera en aucune façon ni de la position des différentes autorités administratives sur la faisabilité des travaux envisagés ni même sur la faisabilité technique de leur réalisation au regard de toute réglementation.

12.4.3 Le Preneur devra donc faire son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais, taxes et droits afférents.

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux. Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Les travaux devront être réalisés, aux frais, risques et périls du Preneur, conformément aux règles de l'art et en conformité avec les normes et prescriptions en vigueur. Ils seront exécutés par des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

12.4.4. Les travaux du Preneur devront de surcroît respecter la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable et le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de ses travaux au titre de la règlementation thermique et de son évolution.

Toutes modifications nécessaires, dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Ensemble Commercial, au regard de toute réglementation en raison des travaux du Preneur devront être réalisées à ses frais, risques et périls sans aucun recours possible contre le Bailleur. Le Preneur devra prendre à sa charge tous les travaux consécutifs à la modification de la distribution intérieure des Locaux, telle l'adaptation de la distribution des courants, ainsi que, si l'Ensemble Commercial est multi-locataires, le coût des modifications apportées aux systèmes de détection incendie (SSI et DAS), de protection incendie (RIA et sprinklers), de ventilation, climatisation et chauffage nécessairement effectués par le Bailleur aux frais du Preneur. A ce titre, ce dernier devra régler à l'avance au Bailleur le coût prévisionnel de réalisation par ce dernier des travaux de modification des systèmes de sécurité-incendie et moyens de secours fixes (RIA et sprinklers), de ventilation, climatisation et chauffage rendus nécessaires par ceux du Preneur avant leur démarrage, avec réajustement si besoin est en fonction du coût réel en fin de travaux.

12.4.5. La réalisation des travaux ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de tiers y compris les autres occupants de l'Ensemble Commercial, les voisins, les entreprises intervenantes, l'administration, le syndicat des copropriétaires, l'ASL ou l'AFUL. Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par les tiers visés ci-avant, et garantira le Bailleur de tous recours, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques de ce fait, le Preneur sera tenu de les rembourser sans délai au Bailleur.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir à l'égard de toute personne, à raison des dommages matériels et immatériels qui pourraient avoir été provoqués par les travaux du Preneur.

12.4.6. Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les trente jours (30) de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, le rapport final de contrôle technique, les plans de récolement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

De façon générale, tous les frais directement ou indirectement liés aux travaux réalisés par le Preneur seront à sa charge. Le Preneur sera seul responsable, tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

11.5. Clause d'accession

Tous les travaux réalisés par le Preneur, que ce soit à titre d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, modification et réparation, deviendront la propriété du Bailleur, à la fin du bail au cours duquel ils auront été réalisés, y compris en cas d'application de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, sans indemnité à la charge de ce dernier.

Ces travaux seront en toute hypothèse pris en compte dans leur totalité pour la détermination de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution sans pouvoir constituer un abattement sur la détermination de la valeur locative.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'exiger, en fin de jouissance des Locaux, que ces derniers soient remis, en tout ou en partie, dans leur état primitif tels qu'ils étaient à la date d'effet du premier bail ou de l'état des lieux faisant référence entre les Parties, aux frais du Preneur, même pour ceux des travaux qui auront été expressément autorisés par le Bailleur ou dispensés d'autorisation. Dans ce cas, le Preneur devra effectuer les travaux de remise en état nécessaires pour remédier aux dégradations résultant de l'enlèvement de ses agencements, cloisonnements, câblages ou autres.

11.6. Dispositions particulières liées à la rénovation du concept commercial du magasin :

L'attention du Preneur est attirée sur la nécessité de respecter le standing et l'esthétique de l'Ensemble Commercial, notamment en ce qui concerne l'enseigne sous laquelle son activité est exploitée, la façade et l'aménagement des Locaux.

Il est donc expressément prévu ce qui suit :

- Dans l'hypothèse d'une rénovation/restructuration touchant l'intégralité de l'Ensemble Commercial, le Bailleur pourra exiger du Preneur qu'il rénove les Locaux dans un délai d'une année à compter de la notification qui lui sera faite par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- Dans l'hypothèse où une part importante des locaux commerciaux de l'Ensemble Commercial (supérieure à 60% du nombre total de boutiques) aurait été rénovée, le Bailleur pourra également exiger du Preneur qu'il procède à la rénovation des Locaux dans les formes et délais ci-dessus visés.

Dans l'une quelconque des deux hypothèses ci-dessus, les travaux de rénovation des Locaux devront être réalisés conformément aux dispositions du Bail et du cahier des charges.

11.7. Travaux du Bailleur

Le Preneur souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit ni diminution de loyer, tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués dans les Locaux et parties communes de l'Immeuble quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt et un jours en dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et de laisser traverser les Locaux par toutes canalisations nécessaires.

Par ailleurs, et par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur ou les propriétaires de volumes pourront réaliser tous travaux, modifications, constructions, réorganisations, surélévation qu'ils jugeraient utiles ou qu'ils pourraient être amenés à faire, le Preneur renonçant expressément à se prévaloir des dispositions dudit article. Il est précisé que ces travaux concernent l'Ensemble Commercial, les parties communes et/ou éléments d'équipements à usage commun, et non les Locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés dans l'Ensemble Commercial ou les terrains adjacents que le Bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, et laisser traverser ses locaux par toutes les gaines et canalisations nécessaires.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, des fluides de chauffage, du gaz, du téléphone ou par les dispositions en matière environnementale (amélioration de la performance énergétique) y compris par l'annexe environnementale (loi en date du 12 juillet 2010 et son décret d'application n°2017/918 en date du 9 mai 2017, loi ELAN du 23 novembre 2018 et son décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, de l'arrêté paru au Journal officiel le 17 janvier 2021, des articles L 111-10-3 et suivants et R 174-22 à R 174-32 du Code de la construction et de l'habitation). Le Preneur devra également à ses frais procéder à toutes les déclarations et modifications matérielles exigées par les lois, décrets et règlements en vue d'améliorer la performance énergétique.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances.

En toute hypothèse, le Preneur s'engage et se porte fort pour tous occupants/domiciliés de son fait dans les Locaux, à n'introduire aucun recours hiérarchique et/ou contentieux à l'encontre de toute(s) autorisation(s) administrative(s) obtenue(s) ou qu'obtiendrait le Bailleur ou par toute société appartenant au groupe du Bailleur. Et de manière générale, le Preneur s'engage à ne pas faire obstacle de quelque manière que ce soit à la réalisation des opérations immobilières qui seraient envisagées. Cette stipulation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté et ce à peine de nullité du Bail, ou de résolution à la date de prise d'effet du Bail ou de mise en œuvre de la clause résolutoire, si bon semble et au choix au Bailleur.

ARTICLE 12. SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE – CESSION – INDIVISIBILITE – NANTISSEMENT

12.1. Sous location – location-gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer ou donner en location-gérance les Locaux en tout ou en partie, même à titre gratuit, sans l'accord exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Il ne pourra se substituer ni ne domicilier aucune personne physique ou morale dans les Locaux, même à titre gratuit.

L'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des Locaux, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

En cas de sous-location totale autorisée par le Bailleur, le loyer de sous-location ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer dû en vertu du présent Bail et ne pourra pas avoir une durée supérieure à la durée restant à courir du présent Bail. La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant aux articles 17.1.2 et 17.1.3 ci-après.

L'autorisation expresse d'une location gérance – laquelle pourra de même toujours être refusée sans motif - n'emportera pas davantage novation aux stipulations du présent Bail. Par ailleurs, l'acte de location gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent Bail, être communiqué au Bailleur et, si bon semble au Bailleur, comporter une garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du Bail pendant la durée de la location-gérance, et imposer au locataire-gérant une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour la sous-location.

12.2. Cession - droit de préférence

Le Preneur ne pourra céder librement son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce dans l'Ensemble Commercial et à charge de respecter les conditions visées ci-après.

12.2.1. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce et ce sous réserve :

- d'avoir obtenu l'agrément écrit, préalable et express du Bailleur sur la personne du cessionnaire qui devra présenter des garanties de solvabilité au moins équivalentes à celles du Preneur;
- d'être à jour du paiement des loyers, charges, indemnités, frais et accessoires ainsi que toutes sommes pouvant être dues au titre du Bail au jour de la cession.

En toute hypothèse, la cession devra intervenir dans le strict respect des conditions qui suivent et ce à peine de nullité de la cession.

a) Aucune cession ne pourra intervenir moins de deux mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandé avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale de l'acte de cession définitif et précisant les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession. Cet acte devra reproduire l'obligation de garantie du cédant et des cédants successifs, telle que stipulée ci-dessous.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être réputée non écrite de plein droit.

b) La cession du fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les Locaux, telles que définies au TITRE III STIPULATIONS PARTICULIERES, lesquelles constituent un tout indivisible, ainsi que sur la totalité des éléments du fonds de commerce.

Le Bailleur, ou toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer, bénéficie, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux preneurs successifs.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

c) Conformément à l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, lors de toute cession de droit au bail ou de toute cession ou mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux de sortie contradictoire avec le Cédant et un état des lieux d'entrée contradictoire avec le cessionnaire devront être établis contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, et ce à la charge du Cédant et du Cessionnaire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, 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.

Il est à cet égard précisé que le seul état des lieux faisant foi entre le Bailleur et le cessionnaire lors de la restitution des Locaux en fin de jouissance du cessionnaire ou de cessionnaires successifs sera l'état des lieux initial fait avec le Preneur initial, ce que le Cessionnaire devra confirmer par écrit au Bailleur sans réserves au moment de la cession avec toutes les conséquences de droit et responsabilité en découlant.

d) En application de l'article L 145-16-2 du Code de Commerce et de l'article 1216-1 du Code Civil, le Preneur qui aura cédé restera garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pendant trois (3) ans à compter de la cession, ainsi que tout cessionnaire du chef de tout cédant pour le paiement des loyers, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, indemnité contractuelle, clause pénale, l'exécution des travaux et réparations locatives et l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce également pendant une période de trois ans à compter de la cession.

Le Preneur s'oblige à ce que l'acte de cession contienne expressément un engagement du cessionnaire vis à vis du Bailleur de n'opposer aucune exception inhérente à la dette, telles que la nullité, l'exception d'inexécution, la résolution ou la compensation de dettes connexes.

De son côté, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le Preneur.

e) Quel que soit le moment au cours de la vie du bail, en cas d'insolvabilité, de procédures collectives (mandat ad'hoc, conciliation, plan de sauvegarde, procédures de sortie de crise sanitaire, redressement ou liquidation judiciaire, etc…) de dissolution ou de liquidation même amiable du cédant ou également ou toute autre situation rendant impossible la mise en jeu de la garantie solidaire du cédant, le cessionnaire devra apporter en sus du dépôt de garantie prévu dans le Bail, une garantie bancaire autonome à première demande à hauteur de douze mois de loyers, provisions de charges, impôts, taxes et redevances augmentés de la TVA à titre de garantie financière supplémentaire au profit du Bailleur émanant d'un établissement bancaire français de premier ordre, d'un terme fixé à six mois après la fin de jouissance des Locaux, transférable au nouveau propriétaire en cas de vente des Locaux.

f) Un exemplaire original de l'acte de cession enregistré en ce compris toutes ses annexes devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois suivant l'entrée en jouissance du cessionnaire et dans les termes de l'article 1690 du Code Civil.

g) Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur ou à son mandataire le dépôt de garantie.

h) Les dispositions qui précèdent sont également applicables en cas d'apport y compris partiel d'actif et de cession de titres (parts sociales ou actions) y compris quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnaire majoritaire. Dans ces derniers cas, une garantie autonome à première demande conforme au « d) » ci-dessus devra être fourni au Bailleur au plus tard à la date de signature des actes de cession.

i) L'intégralité du présent article devra être reproduit dans les actes de cession à peine de nullité de celle-ci.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

12.2.2. Droit de préférence du Bailleur

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préférence, le Preneur devra l'informer au moins deux (2) mois à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de son intention de céder.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

La notification faite par le Preneur devra comporter, sous peine de nullité tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment ses nom, qualité, ainsi que les justifications de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce;

- les conditions essentielles de la cession envisagée :
    - projet intégral de l'acte de cession
    - lieu et jour de la vente,
    - date de prise d'effet,
    - prix,
    - modalités de paiement
    - toutes conditions de la vente projetée et notamment les droits relatifs à l'utilisation de l'enseigne du Cédant. A défaut de cession des droits relatifs à l'utilisation de l'enseigne du Cédant, l'enseigne substituée par le Cessionnaire et les activités commerciales exercées sous cette enseigne et les produits qui y sont rattachés,
    - clauses particulières (stock, matériel, personnel...).

La promesse de cession ainsi que l'acte réitératif seront obligatoirement établis en la forme authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir ou par voie d'avocat ou par cabinet d'avocats. Dans ce dernier cas, l'acte sera enregistré et le rédacteur sera garant du contenu et déclaration faites dans ledit acte.

Néanmoins, s'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire, même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de préférence ; à défaut le Bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de ce droit.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est reconnue au titre du présent article, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du Bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Le strict respect par le Preneur de la procédure et des stipulations prévues aux articles 12.2.1et 12.2.2 sont impératives à peine d'inopposabilité au Bailleur de la cession, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

ARTICLE 13. CONDITIONS D'EXPLOITATION

13.1. Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'engage à exploiter les Locaux de manière continue pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur de l'Ensemble Commercial, cette obligation s'entendant par le maintien d'un état permanent d'exploitation effective, continue et personnelle y compris des éléments d'équipements.

Cette obligation constitue une condition déterminante du Bail.

13.2. Garnissement des Locaux

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent Bail.

13.3. Ventes

Sauf dérogation écrite du Bailleur, il est interdit de pratiquer dans les Locaux, des soldes massifs ou de liquidations de stocks.

Les soldes sont uniquement autorisés dans le cadre de l'activité normale du commerce exploité dans les Locaux et aux seules périodes autorisées administrativement et aux périodes déterminées par le Bailleur ou la Direction de l'Ensemble Commercial**.** Le Preneur devra en outre justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, pour les opérations de liquidation de stocks.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour tout motif (fermeture du magasin, redressement ou liquidation judiciaire, etc...) est interdite dans les Locaux, sauf dérogation du Bailleur.

ARTICLE 14. ESTHETIQUE – PUBLICITE -ENSEIGNE

En ce qui concerne l'apposition d'affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur la façade ou sur les façades communes, le Preneur ne pourra en aucun cas agir sans l'autorisation expresse du Bailleur ou de son représentant, ou encore du syndic et/ou de l'ASL et/ou de l'AFUL, laquelle autorisation à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable. Le Preneur devra procéder à l'installation, l'entretien, la réparation et le remplacement à ses frais exclusifs. Il devra également souscrire une assurance pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété en cas de sinistre.

ARTICLE 15. GESTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

Le Bailleur pourra confier la gestion de l'Ensemble Commercial à tout mandataire de son choix. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le rôle de ce gestionnaire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné par le propriétaire pour assurer l'administration des parties communes ou à usage collectif de l'Ensemble Commercial**,** et dont la prise en charge est également prévue à l'ARTICLE 8 ci-dessus.

ARTICLE 16. PROMOTION ET ANIMATION

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Le Preneur devra utiliser obligatoirement dans sa publicité relative à son activité de l'Ensemble Commercial, ainsi que dans son courrier, le nom du site ainsi que le sigle dudit Ensemble Commercial.

La promotion, l'animation, et la publicité collectives de l'Ensemble Commercial seront assurées par une entité qui sera créée à l'initiative du Bailleur.

Le Preneur reconnaît expressément la nécessité, dans l'intérêt de l'Ensemble Commercial de l'existence d'actions de promotion et d'animation dudit centre. Elles pourront être assurées :

- soit par toute entité juridique créée avec l'accord du Bailleur, et dont ce sera l'objet,

- soit directement par le Bailleur.

Le Preneur reconnaît expressément cependant que le Bailleur n'aura aucune obligation de résultat à cet égard, le Preneur déclarant avoir apprécié par lui-même et même et sous sa propre responsabilité, aussi bien la commercialité de l'Ensemble Commercial que celle des Locaux du présent Bail.

Dans le cadre de cette entité, le Preneur s'oblige à voter favorablement à toute résolution visant à fixer la participation de ses membres au budget de promotion et d'animation de l'Ensemble Commercial. Le budget prévisionnel de cette nouvelle entité créée sera au moins égal au dernier budget en cours à la date de la dissolution de l'association.

Si une telle entité n'est pas créée ou dissoute, le Preneur s'oblige, comme tout cessionnaire, pendant toute la durée du Bail, comme de ses éventuels renouvellements ou prorogations, à régler ponctuellement, les appels de fonds du Bailleur, qui seront émis en vue d'organiser des actions de promotions et d'animation de l'Ensemble Commercial. Le budget prévisionnel sera au moins égal au dernier budget en cours à la date de la dissolution de l'association.

ARTICLE 17. ASSURANCES - RENONCIATION A RECOURS - RESPONSABILITE ET RECOURS

17.1. ASSURANCES

17.1.1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur souscrira, pour l'Ensemble Commercial dont font partie les Locaux, une police d'assurance de dommages aux biens garantissant notamment la reconstruction à neuf, la couverture des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, mouvements populaires. Il assurera également sa responsabilité civile en tant que propriétaire des Locaux. Les primes d'assurance seront incluses dans les charges visées à l'ARTICLE 8.

17.1.2. Assurances du Preneur

Le Preneur devra faire assurer pendant toute la durée du Bail, pour des sommes suffisantes, ses biens mobiliers, ses marchandises, ainsi que les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés à ses frais, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, bris de glaces (pour les locaux loués) ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra en outre assurer ses pertes d'exploitation et de jouissance consécutives à l'un des risques précités et pour lesquels il est assuré.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de responsabilité civile, pour des sommes suffisantes, en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, qu'il s'agisse de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs ou non consécutifs.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement dans ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé, par la compagnie d'assurances, à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur ou des assurances souscrites par les autres occupants ou copropriétaires, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire et sera en outre tenu de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garantie en cas de résiliation.

Dans ce dernier cas, les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne produira ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des Locaux.

Le Preneur devra informer le Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent sous peine d'être tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre.

17.1.3. Renonciation réciproque à recours

Au titre des garanties dommages faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur, dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, le gestionnaire, les autres propriétaires le cas échéant, les autres locataires ou occupants quelconques et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef et de leurs assureurs la même renonciation.

- A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs.

En cas d'expropriation, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, sauf dans l'hypothèse où, suite à la notification de l'arrêté de cessibilité ou de l'ordonnance d'expropriation, le Bailleur n'aurait pas porté à la connaissance de l'autorité expropriante l'identité du Preneur en vue de

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

son indemnisation.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt brutal ou partiel de son activité pour quelque cause ou raison que ce soit.

Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (IRSI, détériorations immobilières en cas de vol…), le Preneur accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le Bailleur ou son assureur.

17.2. Responsabilité et recours - renonciation à recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou en réclamation, demande d'indemnité, de dommages et intérêts, ou diminution de loyer contre le Bailleur :

- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances de l'Ensemble Commercial, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- Pour tous dégâts causés aux Locaux et objets s'y trouvant quelle qu'en soit l'origine (inondation – même par refoulement d'égouts-, infiltrations, fuites, humidité, intervention de tous services, etc.…), le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur ;

- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble Commercial, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général. Il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché ;

- En cas de réclamation faite par les autres occupants de l'Ensemble Commercial, les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par le matériel lui appartenant ;

- Le Preneur renonce également à tous recours contre le Bailleur pour tous les dommages immatériels consécutifs ou non à tout dommage qu'il pourrait subir ;

- En cas d'impossibilité d'exploiter pour quelle que cause que ce soit entraînant ou non une perte d'exploitation, un trouble ou une perte de jouissance ;

- En cas de défaut d'exploitation des autres Locaux dans l'Ensemble Commercial ;

- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Commercial, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse ;

- Le cas échéant, en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'Ensemble Commercial ;

- En cas d'expropriation totale ou partielle de l'Ensemble Commercial dont dépendent les Locaux quelles que soient les causes de cette expropriation toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement ;

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

- En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil ;

- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur et contre les assureurs du Bailleur ;

- En cas d'accident survenant dans les Locaux ou du fait des Locaux pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce fait.

ARTICLE 18. DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. L'entier bénéfice des indemnités d'assurances du Preneur portant sur l'Ensemble Commercial et/ou les Locaux resteront acquis au Bailleur.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, ce dernier aura seul la faculté, soit de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra, soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'État sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

Dans toutes les hypothèses visées au présent article, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances y compris celles du Preneur portant sur l'immeuble et ses aménagements seront reversées au Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

ARTICLE 19. VISITE DES LIEUX – COMMUNICATION

Sous réserve d'en avertir au préalable le Preneur, le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux pendant les heures d'ouverture, aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

ARTICLE 20. CLAUSE RESOLUTOIRE – FIN DE BAIL

20.1. Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction d'un terme de loyer, provisions ou régularisations de charges, impôts, taxes, redevances et/ou accessoires de toutes sommes dues au titre du budget de promotion et d'animation, de l'indemnité d'occupation suite à un congé du Bailleur, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, ainsi que toute somme relative au réajustement du dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

soient, de la communication de l'attestation d'assurance, de l'original de la garantie autonome à première demande, de la caution solidaire, ou de la reconstitution du dépôt de garantie dans le cadre d'une procédure collective, du strict respect des stipulations concernant la destination, l'entretien et les travaux, les conditions de jouissances des Locaux et plus généralement en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des obligations mise à sa charge par l'effet du Bail, de ses avenants futurs éventuels, du cahier des charges ou de leurs annexes ou d'une décision judiciaire et plus généralement de l'ensemble des documents contractuels le liant au Bailleur et un (1) mois après la délivrance d'un commandement de payer et/ou d'un commandement visant la clause résolutoire ou d'une sommation d'exécuter restés infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et ce même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Il en sera de même en cas d'exécution partielle par le Preneur.

Compétence est, en tant que besoin, attribuée au Juge des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

Si le Preneur entend, après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, bénéficier des dispositions de l'Article L.145-41 du Code de commerce, et solliciter des délais judiciaires en suspendant les effets, il s'oblige à saisir à cette fin le Président du Tribunal de Judiciaire compétent, en référé, avant l'expiration du délai d'un mois de cette délivrance.

Il est expressément convenu qu'à défaut, il sera irréfragablement réputé acquiescer purement et simplement la résiliation du Bail, si bien qu'aucune demande de suspension judiciaire ne serait plus recevable, sauf dans l'hypothèse où il aurait satisfait à la mise en demeure dans le délai imparti.

Tous frais judiciaires ou extrajudiciaires dépensés pour récupérer des loyers impayés, ou plus généralement pour défaut d'exécution des conditions du présent bail, y compris les frais de commandement, de sommation, de recettes et de droits proportionnels d'encaissement seront à la charge du Preneur.

20.2. Clause pénale

Si le défaut de paiement à bonne date des sommes dues au Bailleur est au nombre des infractions reprochées au Preneur, les sommes ainsi dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10%), à titre de pénalité conventionnelle, et la mise en demeure concernera les sommes ainsi dûment majorées.

L'exécution comportera en outre le remboursement des frais de poursuite qui seront énumérés à la mise en demeure et incluront, outre les frais de signification, ceux de rédaction d'acte et d'ouverture de dossier par l'avocat du Bailleur, sans préjudice en cas de résiliation judiciaire ou de constatation judiciaire de la résiliation de plein droit ou, en cas de délais judiciairement accordés, du jeu de l'Article 700 du code de procédure civile.

Si le Bail est résilié dans les termes des articles 1217 et 1224 à 1230 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toute autre cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie et le fond de roulement prévu à l'article 9.4 des présentes resteront acquis au Bailleur, si bon lui semble, à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

20.3. Indemnité d'occupation

A la fin des relations contractuelles, qu'elles interviennent à la suite d'une résiliation amiable ou de plein droit du bail, ou encore de son non - renouvellement ou de toute autre cause, l'indemnité d'occupation de base mensuelle due par le Preneur sera forfaitairement fixée à un douzième ($1/12^{ème}$) du montant du loyer annuel dû en fin de Bail, (tout mois commencé étant dû) majoré de cinquante pour cent (50 %), outre la T.V.A. et les charges diverses prévues par le Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le Preneur en fin de Bail, si celui-ci ne libère pas les Locaux à la date donnée dans le congé et acceptée par le Bailleur.

Dans tous les cas, malgré la résiliation, les remboursements de charges et toutes les sommes dues aux termes du Bail devront s'ajouter à l'indemnité d'occupation.

20.4. Remboursement et Pénalités

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur ne prendrait pas possession des Locaux ou quitterait les Locaux de manière anticipée, en contradiction avec ses engagements contractuels, sauf (i) en cas de délivrance de congé dans les conditions du présent Bail, (ii) de destruction des Locaux dans les conditions prévues à l'article 18 des présentes, ou (iii) en cas de faute du Bailleur, lesquelles hypothèses devront emporter la résiliation du Bail, le Preneur s'oblige, irrévocablement et inconditionnellement, à verser au Bailleur les loyers et charges, impôts, taxes et redevances dus en vertu du Bail jusqu'à la prochaine date pour laquelle le Preneur aurait pu délivrer congé ainsi que de rembourser le montant des réductions et/ou franchises de loyers charges, impôts et taxes accordées ainsi que toute participation financière aux travaux directe ou indirecte.

20.5. Ordre d'imputations des paiements

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

- frais de recouvrement et procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts de retard,
- créances de loyers, charges, impôts, redevances, contributions, taxes, indemnités d'occupation : il est prévu, en ce qui concerne ce poste, que l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur.

ARTICLE 21. RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel et stock, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse. De la même façon il devra justifier au Bailleur des acquits de toutes sommes dues jusqu'au jour du délaissement des Locaux au titre des abonnements qu'il aurait pu souscrire pour l'exploitation des Locaux, de la suspension ou de la résiliation desdits abonnements si le Bailleur en fait la demande s'agissant des fournitures de fluides et énergies.

Sans pouvoir revendiquer l'article 1730 du Code Civil, le Preneur devra rendre les Locaux et ses éléments d'équipements en parfait état d'entretien, de réparations, de fonctionnement et de propreté ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état et notamment un état homogène et fonctionnel permettant leur relocation. Le Bailleur aura néanmoins le droit d'exiger le rétablissement des Locaux dans leur état primitif en tout ou partie, aux frais exclusifs du Preneur.

Le Preneur devra restituer les Locaux entièrement libres de tout mobilier, et si bon semble au Bailleur de tous agencements, cloisonnements, câblage, toutes installations spécifiques et autres. Il devra en toute hypothèse enlever ses enseignes au plus tard le dernier jour du Bail en cours ou de son occupation effective.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur de telle sorte que les Locaux présentent un aspect homogène ne laissant pas apparaitre de dégradations. Le Preneur répondra de toutes dégradations et détériorations qui diminueraient la valeur des Locaux,

Les Parties pourront convenir de faire un pré-état des lieux qui permettra de faire la liste des remises en état nécessaires. En l'absence de diligences de l'une des parties, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du Bail ou en fin de jouissance, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des Locaux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des Locaux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Si des réparations ou travaux s'avéraient encore nécessaires le jour de l'état des lieux de sortie, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, le Preneur devra donner son accord sur lesdits devis.

Passé ce délai, les devis seront réputés agréés par le Preneur et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur et le paiement d'une indemnité d'immobilisation commençant à courir de la date légale de restitution des Locaux jusqu'au terme de la réalisation des travaux de remise en état. Le montant de cette indemnité d'immobilisation journalière sera égal au montant du dernier loyer journalier majoré de 50% outre tous les accessoires du loyer.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des Locaux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 22. TOLERANCES – MODALITES D'EXECUTION

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.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

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, jusqu'à ce qu'une décision passée en force de chose jugée ait statué.

Le Preneur ne pourra pas se substituer au Bailleur pour exécuter ses obligations sauf sur autorisation de Justice.

Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du prix.

Enfin, le Preneur ne pourra demander la résiliation du Bail que par voie judiciaire.

Il est expressément convenu qu'en cas d'état d'urgence sanitaire, de force majeure, de pandémie s'il était ordonné la fermeture des Locaux ou l'interdiction de recevoir du Public, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction, la suspension ou suppression des charges financières (loyers, charges, impôts, taxes et redevances) auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

De plus, le Preneur accepte expressément les dispositions du présent article, son accord ayant été donné en connaissance de cause alors que l'état d'urgence sanitaire lié au Covid 19 a été décrété, il renonce d'ores et déjà à invoquer la force majeure, l'imprévision, l'exception d'inexécution, le manquement à l'obligation de délivrance, la perte de la chose louée y compris pour l'avenir.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Commercial, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, libérant le cédant pour l'avenir, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

En cas de non-respect de l'une des stipulations visées au présent article, le Bailleur pourra mettre en œuvre la clause résolutoire du Bail.

ARTICLE 23. PROCEDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (ou à son administrateur ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, et ce sans préjudice des dispositions prévues ci-dessus concernant notamment le dépôt de garantie et une éventuelle cession du droit au bail intervenant dans le cadre d'une procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie, et ce en conformité avec les articles L 622-7, L631-14 et L 641-3 du Code de Commerce. Si après le jugement d'ouverture, il y a poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de compensation, le Preneur et le cas échéant l'administrateur ou le liquidateur judiciaire, seront tenus de compléter ou de reconstituer à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus dans le Bail.

Par ailleurs, d'un commun accord entre les Parties, le Bailleur exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives prévues aux articles 2333 et suivants du Code Civil.

Le Preneur et son mandataire devront respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

ARTICLE 24. DIAGNOSTICS

24.1. Amiante

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Le Bailleur précise que l'Ensemble Commercial faisant l'objet d'une construction à édifier postérieurement au 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L1334-14 et suivants du code de la santé publique.

24.2. Etat des risques et pollutions

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les Risques et Pollutions auxquels le Local a ou a été exposé, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

Conformément aux dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes :

- Le Local et l'Ensemble Commercial n'ont pas subi de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire ;

- Il n'a pas été informé de la survenance de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant affecté les Locaux et l'Ensemble Commercial dont il dépend et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances antérieurement à son acquisition.

24.3. Diagnostic de performance énergétique

L'Ensemble Commercial dont dépendent les Locaux entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. A ce titre, et conformément à l'article L. 135-3 du code susvisé, le Bailleur a fait établie le diagnostic de performance énergétique ci-annexé après mention.

Le Preneur est informé que, selon l'article L. 271-4, II in fine du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

ARTICLE 25. CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions de :
- l'article 175 de la loi° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique codifié à l'article L 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ;
- du 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 codifiés aux articles R 174-22 à R 174-32 du Code de la construction et de l'habitation ;
- de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;
- de l'arrêté paru au Journal officiel le 17 janvier 2021 (mais daté du 24 novembre 2020) fixant les valeurs absolues de consommation d'énergie que certaines catégories de bâtiments tertiaires devront respecter d'ici 2030.

Dans le cadre de sa politique environnementale, le Bailleur souhaite étendre la signature d'une annexe Environnementale à l'ensemble de ses locataires y compris ceux ne répondant pas exactement à ces

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

caractéristiques.

En toute hypothèse, quelle que soit la superficie des Locaux occupés par le Preneur**,** ce dernier devra se soumettre à toutes les obligations résultant de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, de ses décrets d'application et arrêtés des articles R 174-22 à R 174-32 du Code de la Construction et de l'Habitation, encadrant la rénovation énergétique du parc tertiaire et visant à réduire la consommation énergétique, améliorer la performance énergétique des Locaux et/ou de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier. A ce titre, le Preneur devra annuellement communiquer au Bailleur et déclarer à la plateforme informatique de recueil et de suivi de la réduction de la consommation d'énergie finale en application de l'article R 131-41 du Code de la Construction et de l'habitation dite plateforme OPERAT l'ensemble des informations réclamées.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais et dans les règles de l'art de l'affichage de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique et de l'évaluation de l'émission de gaz à effet de serre dans les modalités et conformément aux dispositions de l'article R 174-32du Code de la construction et de l'habitation.

Pour atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie, les principales actions correspondront à l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, à l'utilisation d'équipements performants et l'installation de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, aux modalités d'exploitation des équipements, à l'aménagement des locaux adapté à une usage économe en énergie, et à des règles sur le comportement des occupants.

A ce titre, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur à réaliser dans les Locaux et dans l'Immeuble, aux frais du Preneur, dans la limite de l'article R 145-35 du Code de Commerce, sans aucun recours contre le Bailleur ni demande d'indemnité ou réduction de loyer, tous travaux et interventions nécessaires pour permettre d'atteindre les objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie qui s'avèreraient nécessaire y compris les rénovations relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, les travaux de renouvellement des équipements, les actions d'optimisation et d'exploitation des équipements. Le Preneur s'engage également à communiquer toutes les informations dont le Bailleur pourrait avoir besoin sur sa consommation d'énergie et fera respecter par ses employés les règles comportementales imposées par la réglementation garantissant le Bailleur à ce titre contre tous recours.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à collaborer activement afin d'améliorer les caractéristiques de l'Ensemble Immobilier et/ou de l'Immeuble en matière environnementale et de développement durable, en ce qui concerne ses conditions d'exploitation et d'utilisation et notamment dans les domaines suivants : maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets. A ce titre, une annexe environnementale est ci-après annexé.

En cas de non respect de l'une des obligations de la présente clause par le Preneur, le Bailleur pourra si bon lui semble mettre en œuvre la clause résolutoire et lui faire supporter l'ensemble des préjudices qui pourraient en résulter pour le Bailleur ainsi qu'une astreinte de 200,00 € par jour de retard en cas de non communication des informations prévues dans la fiche environnementale.

A ce titre, est une annexe environnementale est jointe au Bail faisant partie intégrante du Bail et que les Parties s'engagent à respecter

ARTICLE 26. <u>SUBSTITUTION</u>

Le Bailleur aura la faculté, moyennant notification adressée au Preneur, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du présent Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que le Bailleur soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

de ses obligations aux termes des présentes.

Si, pendant toute la durée du Bail, la propriété des Locaux ou de l'Ensemble Commercial est transférée à un tiers par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations à compter de la substitution de l'acquéreur.

Cette substitution se réalisera par le transfert de propriété des Locaux ou de l'Ensemble Commercial à l'acquéreur.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 28. FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais de commercialisation seront supportés par le Preneur pour une somme forfaitaire de 4.500,00 euros HT et seront réglés à la société NOVASUD CONSEIL, Société unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 €, dont le siège social est situé à les Roches-de-Condrieu (38370), 48 rue nationale, immatriculée au R.C.S. de Vienne sous le n° 439 154 949, titulaire de la Carte Professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" N° 38022016000006811, délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Nord-Isère,

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

TITRE III : STIPULATIONS PARTICULIERES

Les articles des présentes stipulations particulières acceptées viennent préciser, déroger et/ou compléter les stipulations générales visées au Titre I et Titre II ainsi qu'aux annexes. Les stipulations du Titre III prévaudront sur celles des Titre I et Titre II.

ARTICLE 29. DESIGNATION

Le Bailleur est propriétaire d'un Ensemble Commercial situé sur la commune de Soyaux, 250-252 Avenue Charles de Gaulle, sur un terrain cadastré :

Le présent Bail porte, sur les locaux ci-après décrits, d'une surface de 300 m² GLS environ, tels que figurant sur les plans ci-annexés :

- local n°BT 20 en rez-de-chaussée, d'une surface de 300 m² GLA environ

(dénommé les « Locaux »).

ARTICLE 30. DUREE - PRISE D'EFFET – LIVRAISON DU LOCAL :

30.1. Durée

Par dérogation à l'article 4, le présent Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années pleines et consécutives.

30.2. Prise d'effet

Le Bail prendra effet à compter du 1er janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031, sous réserves de la réalisation des conditions suspensives prévues ci-après.

ARTICLE 31. CONDITIONS SUSPENSIVES :

La Prise d'effet du bail est soumise à la réalisation des deux conditions suspensives prévues ci-après.

31.1. Condition suspensive d'obtention des autorisations de travaux

31.1.1. Définition de la condition suspensive d'obtention des autorisations de travaux

Le Bail est consenti et accepté sous la première condition suspensive suivante : l'obtention par le Preneur de l'autorisation de travaux nécessaire pour aménager le local et procéder l'installation d'une enseigne selon descriptif annexé au Bail.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2022.

31.1.2. Diligences du Preneur

Le Preneur s'oblige à déposer toutes les demandes d'autorisation de travaux nécessaires à la réalisation de ces travaux dans les 15 jours de la signature du Bail par les Parties, étant rappelé que le Preneur devra

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

soumettre son dossier au Bailleur suivant les modalités prévues à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du Bail.

Lesdites demandes devront naturellement être conformes à la législation en vigueur et le Preneur s'oblige à tout mettre en œuvre pour obtenir les autorisations demandées et notamment à compléter le ou les dossier(s) en cas de demande de pièces complémentaires par le ou les service(s) instructeur(s), ou à déposer de nouvelles demandes modifiées prenant en compte les prescriptions administratives.

Le Preneur devra en justifier au Bailleur dans les 8 jours de leur dépôt et le tiendra informé sans délai, de toutes notifications ou demandes qu'il recevrait de l'Administration, et des suites qu'il y aura données en cas de nécessité de compléter ou modifier son ou ses dossier(s).

Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin de répondre aux éventuelles demandes de l'administration, et ce, afin de faciliter le traitement du dossier de ses demandes d'autorisation.

A défaut de respect des dispositions prévues au présent article, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'absence de réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives ci-dessus dans les délais prévus

Le Preneur devra adresser au Bailleur la ou les décisions expresses d'autorisation ou de refus de l'administration dans les 8 jours calendaires de leur notification.

Si Preneur ne reçoit pas de notification de décision expresse dans le délai d'un (1) mois pour une déclaration de travaux et de 2 (deux) mois pour une demande de permis de construire suivant la date de réception du ou des dossiers par les autorités compétentes, la condition suspensive sera considérée comme réalisée. Le Preneur devra demander, 15 (quinze) jours avant la fin des délais d'un (1) mois ou de 2 (deux) mois susvisés, à l'autorité compétente un certificat de non-opposition qu'il devra communiquer au Bailleur dans les 8 jours de sa réception.

En cas de report du point de départ du délai d'instruction du fait d'une demande de pièces complémentaires formulées par l'administration, les Parties conviennent que le délai de réalisation de ladite condition suspensive pourra être prorogé. Cet éventuel accord sur la prorogation de durée de la condition suspensive pourra être matérialisé par tous moyens (avenant, échanges d'e-mail, de télécopie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception). Le consentement de chaque Partie devra être exprès et fait par écrit. En cas de prorogation de la durée de validité de la condition suspensive alors la date de prise d'effet du bail sera décalée d'autant et l'état des lieux de prise de possession constituera la date de prise d'effet du bail.

En cas de décision de rejet explicite ou implicite de l'administration ou en cas de défaut de prorogation de délai de réalisation de la condition suspensive ou en cas de défaut de réalisation de la condition suspensive précitée pour au plus tard le 31 décembre 2022, ce dernier sera considéré comme caduc, sans contrepartie de part ni d'autre, sous réserve que la Partie la plus diligente l'ait notifié à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Même si le présent acte devient caduc, les honoraires de rédaction d'acte demeureront acquis au Bailleur et les éventuels honoraires de négociation demeureront à la charge de la partie débitrice.

31.1.3. Sort de la condition suspensive

En l'absence de réalisation de la condition suspensive dans le délai indiqué ci-dessus, le cas échéant prorogés, les Parties conviennent de se concerter afin d'examiner l'opportunité d'une prorogation des délais prévus, étant précisé que les présentes ne pourront en toute hypothèse être considérées comme caduques, avant l'expiration d'un délai de quinze jours calendaires suivant la notification par l'une des Parties à l'autre de son intention de se prévaloir de l'absence de réalisation de l'une ou plusieurs des conditions suspensives, les Parties étant alors à l'expiration dudit délai libres de tout engagement sans

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

indemnité de part ni d'autre.
Toutefois, si la non-réalisation de la condition suspensive était liée à une défaillance du Preneur alors la somme de 4.500,00 € (quatre mille cinq cents euros) remise à titre de dépôt de garantie sera définitivement acquise au Bailleur à titre d'indemnité d'immobilisation.

Chacune des parties s'oblige à informer l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte extrajudiciaire ou lettre remise par porteur contre décharge, de la réalisation de chacune des conditions suspensives la concernant, au plus tard dans les huit jours ouvrables de la réalisation de chacun des événements.

En cas de réalisation des conditions suspensives, le Bail sera ferme et définitif entre les Parties et prendra effet tel qu'indiqué à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**.

31.2. Conditions suspensive de financement

31.2.1. Définition de la condition suspensive de financement

Le Bail est consenti et accepté sous la deuxième condition suspensive suivante : l'obtention par le Preneur d'un financement, pour un montant supérieur ou égal à 168.000,00 €

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les 2 mois de la signature des présentes.

31.2.2. Diligences du Preneur

Le Preneur s'engage à déposer, auprès de 3 banques différentes, des demandes de financement dans les 15 jours de la signature du Bail par les Parties et à en justifier auprès du Bailleur dans les 8 jours suivants leur dépôt.

Le Preneur devra en justifier au Bailleur dans les 8 jours de leur dépôt et le tiendra informé sans délai, de toutes notifications des banques et des suites qu'il y aura données à sa demande de financement.

Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin de répondre aux éventuelles demandes des banques et ce, afin de faciliter le traitement du dossier de ses demandes de financement.

A défaut de respect des dispositions prévues au présent article, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'absence de réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention de financement.

Le Preneur devra adresser au Bailleur la ou les décisions expresses de financement ou de refus de financement dans les 8 jours calendaires de leur notification.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée dans les 2 mois de la signature des présentes, les Parties conviennent qu'elles pourront être prorogées pour une durée de 2 mois. Cet accord sur la prorogation de durée de la condition suspensive pourra être matérialisé par tous moyens (avenant, échanges d'e-mail, de télécopie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception). Le consentement de chaque Partie devra être exprès et fait par écrit. En cas de prorogation de la durée de validité de la condition suspensive alors la date de prise d'effet du bail sera décalée d'autant et l'état des lieux de prise de possession constituera la date de prise d'effet du bail.

31.2.3. Sort de la condition suspensive

En l'absence de réalisation de la condition suspensive dans le délai indiqué ci-dessus, le cas échéant prorogés, les Parties conviennent de se concerter afin d'examiner l'opportunité d'une prorogation des délais prévus, étant précisé que les présentes ne pourront en toute hypothèse être considérées comme caduques, avant l'expiration d'un délai de quinze jours calendaires suivant la notification par l'une des

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

Parties à l'autre de son intention de se prévaloir de l'absence de réalisation de l'une ou plusieurs des conditions suspensives, les Parties étant alors à l'expiration dudit délai libres de tout engagement sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, si la non réalisation de la condition suspensive était lié à une défaillance du Preneur dans le respect soit de la demande de prêt, soit dans le nombre d'établissements consultés alors la somme de onze mille neuf cent vingt-cinq euros hors taxes et hors charges (11.925,00 € HT/HC) remise à titre de dépôt de garantie sera définitivement acquise au Bailleur à titre d'indemnité d'immobilisation.

Chacune des parties s'oblige à informer l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte extrajudiciaire ou lettre remise par porteur contre décharge, de la réalisation de chacune des conditions suspensives la concernant, au plus tard dans les huit jours ouvrables de la réalisation de chacun des événements.

En cas de réalisation des conditions suspensives, le Bail sera ferme et définitif entre les Parties et prendra effet tel qu'indiqué à l'article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**.

ARTICLE 32. ACTIVITE A TITRE PRINCIPAL :

« ESCAPE GAME à l'exclusion de toutes autres activités ou commerces »

ARTICLE 33. ENSEIGNE : « ESCAPE TIME SOYAUX»

ARTICLE 34. LOYER

34.1. Loyer de base

Le montant du loyer annuel de base hors taxes est de 30.000,00 [TRENTE MILLE] euros HT/HC.

Il est rappelé que l'ensemble des charges, impôts, taxes et assurances seront dus par le **PRENEUR** dès la date de prise d'effet du Bail.

34.2. Indice ILC de base :

Dernier indice ILC connu à la date de prise d'effet du bail

34.3. Modalité de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires seront payables trimestriellement et d'avance par prélèvement automatique.

ARTICLE 35. CHARGES

Le montant prévisionnel de la provision annuel due par le Preneur est de 4.200,00 (QUATRE MILLE DEUX CENTS) euros hors taxe.

La Taxe foncière, y compris la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, y compris la taxe additionnelle à la taxe foncière ne sont pas comprise dans cette provision.

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

ARTICLE 36. DEPOT DE GARANTIE :

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 7.500,00 € [SEPT MILLE CINQ CENT] € HT/HC correspondant à 1 [UN] terme(s) de loyers.

ARTICLE 37. CONDITITONS DEROGATOIRES EXCEPTIONNELLES ET INTUITU PERSONAE

Il est expressément convenu entre les parties que les dérogations ci-dessus sont consenties « INTUITU PERSONAE » au seul bénéfice de la société [ESCAPE TIME SOYAUX]. En conséquence ces dérogations ne sauraient être reportées en cas de cession de fonds de commerce, de transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit - à savoir notamment en cas de cession de titres, de parts sociales ou d'actions, et encore de fusions, de scission de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif de la société du Preneur - par le cédant à son successeur dans les lieux; les dérogations stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer à compter de la survenance de l'un de ces évènements.

37.1. Loyer variable additionnel

L'article 6.2 Loyer variable additionnel des conditions générales du Bail est purement et simplement supprimé.

37.2. Garantir bancaire autonome à première demande et Cautionnement solidaire

Les articles 7**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. Garantie bancaire autonome à première demande et 7.3 Cautionnement solidaire du Bail sont purement et simplement supprimées.

37.3. Calcul de la quote-part du Preneur

Les des dispositions de l'article 8.1.**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. Calcul de la quote-part du Preneur sont supprimés et remplacés par ce qui suit :

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les différents locataires au sein de l'Ensemble Commercial, le cas échéant en fonction des actes juridiques régissant l'opération immobilière.

Les charges seront réparties entre les locaux de l'Ensemble Commercial au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces privatives appartenant au Bailleur, après application des coefficients de pondération suivants :

- Tranche de surface comprise entre 0 et 499 m² GLA 1,00
- Tranche de surface comprise entre 500 et 999 m² GLA 0,90
- Tranche de surface comprise entre 1.000 et 1.499 m² GLA 0,50
- Tranche de surface comprise entre 1.500 et 1.999 m² GLA 0,30
- Tranche de surface comprise au-dessus de 2.000 m² GLA 0,20

Lesdits coefficients s'appliqueront de façon progressive.

ARTICLE 38. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties acceptent de signer le présent acte par signature électronique et manifestent ainsi leur consentement aux obligations qui découlent du présent acte. Ainsi, en application des articles 1366 et

DocuSign Envelope ID: 1C0254F7-1783-484C-B856-D53A862592BF

1367 du Code Civil, du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014, les Parties reconnaissent qu'en procédant par signature électronique, elles donnent au présent acte la même force probante que l'écrit sur support papier constituant ainsi l'original qui leur revient. Les Parties reconnaissent également que la signature électronique utilisée via DOCUSIGN permet d'assurer l'intégrité du document, d'identifier les signataires et de le conserver sans possibilité de le modifier. En cas de contestation, il appartiendra à celui qui conteste l'intégrité et/ou la validité du présent acte d'en rapporter la preuve

ARTICLE 39. RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent le présent Bail, et les annexes suivantes :

- **Annexe 1** Plan des Locaux,
- **Annexe 2** Etat des Risques et Pollutions,
- **Annexe 3** Récapitulatif des travaux des 3 dernières années et des 3 années ultérieures,
- **Annexe 4** Inventaire des charges, impôts et taxes à la charge du preneur,
- **Annexe 5** Annexe environnementale,

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Fait par DOCUSIGN dont chaque Partie reconnait expressément en avoir reçu un exemplaire original.

La société IMOCOMPARK représentée par M. Laurent de SAYVE (le Bailleur) 12 juillet 2022 | 08:07 PDT DocuSigned by: 52469BA2C54D497...	**Monsieur représentée par M. Jonathan**] a société ESCAPE TIME SOYAUX en formation 12 juillet 2022 | 06:20 PDT DocuSigned by: 7C...B4D438...