



N°2023-84

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE TASSIN LA DEMI-LUNE

Séance du Mercredi 13 Décembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le treize du mois de décembre à dix-neuf heures se sont réunis en salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville de Tassin la Demi-Lune, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : le 07 décembre 2023

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	35

Nombre de conseillers présent(s) :

ACQUAVIVA Caroline, BERGERET Pierre, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOURGOGNON Henri, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, CHARRIER Isabelle, DE UFFREDI Sabrina, DU VERGER Laurence, ESSAYAN Martine, FAYOT Michel, GANDON Francis, GARRIGOU Christine, GAUTIER Éric, FERRAND Benoît, HACHANI Johann, HUSSON Serge,, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, MONTOYA Marc-Antoine, PARENTHOEN Yannick, PECHARD Katia, PICHON Laetitia, RANC Julien, RIO Jean-Baptiste, SCHUTZ Claire.
Formant la majorité en exercice.

Nombre de conseillers absent(s) avec pouvoir : 5 (CONTREL Nathalie donne pouvoir à MONTOYA Marc-Antoine ; CUZIN Sandrine donne pouvoir à KALITA Matthieu ; JANNIN Pierrick donne pouvoir à ACQUAVIVA Caroline ; JOURDAN Milouda donne pouvoir à PARENTHOEN Yannick ; MARGERI Marielle donne pouvoir à JOLY Franck-Alain).

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 0

Le secrétariat a été assuré par : Christine GARRIGOU

Objet : Bail en l'état futur d'achèvement pour l'implantation d'une supérette et d'une officine de pharmacie sur le nouveau pôle commercial et de santé du Bourg

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2021-85 du 06 octobre 2021 approuvant le principe de réaliser, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage communale, une opération immobilière sur le terrain de l'Ancienne Poste du Bourg de Tassin, 2 rue Professeur Depéret ;

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

Vu la décision n° DC-2022-17 du 19 avril 2022 attribuant le marché de maîtrise d'œuvre de cette opération à SIZ'IX ARCHITECTES ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Ressources humaines, Finances, Numérique, Affaires générales du 30 novembre 2023 ;

Considérant que cette opération immobilière comportera des commerces et un pôle médical, répondant aux besoins de développement du quartier ;

Considérant que cette opération comprendra 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée et un pôle médical en R+1, livré non-aménagé, brut de béton, fluides en attente et vitrines posées pour les rez-de-chaussée.

Considérant que la Ville souhaite rester propriétaire du foncier et octroyer aux preneurs des locaux en rez-de-chaussée des Baux en Etat Futur d'Achèvement (BEFA.)

Considérant le projet de mutation de la SARL PHARMACIE DU BOURG située 11 avenue Honoré Esplette et son souhait d'occuper la cellule commerciale d'une surface de plancher de 182,6 m²,

Considérant l'appel à manifestation d'intérêt réalisé par la Ville en vue de l'implantation d'une petite surface alimentaire, de type « supérette », pour la cellule commerciale d'une surface de plancher de 268,7 m²,

Considérant le choix effectué par la Ville, parmi 5 enseignes candidates, de l'enseigne Carrefour City présenté par la SAS CARREFOUR PROXIMITE France,

Compte-tenu des observations ;

Le Conseil Municipal :

- 1) **ADOPTE** le principe de signature d'un Bail en l'état futur d'achèvement pour l'implantation d'une supérette et d'une pharmacie au rez-de-chaussée
- 2) **APPROUVE** la conclusion desdits Baux en l'état futur d'achèvement avec la SARL PHARMACIE DU BOURG et la SAS CARREFOUR PROXIMITE France.
- 3) **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'adjoint faisant fonctions à signer toute pièce relative à cette affaire.
- 4) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20240123-D2023-84-DE Date de réception préfecture : 23/01/2024
--

Après en avoir délibéré : **à l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 13 décembre 2023

Certifie exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : **20 DEC. 2023**
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : **20 DEC. 2023**

Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune



Christine GARRIGOU
Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024



Projet du 16/01/2024

120524501
AB/APV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**À la mairie de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (Rhône), Place Hippolyte Péragut,
69160 Tassin-la-Demi-Lune,**

Maître Angélique BONNEAU , Notaire Associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dénommée "1629 NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à LYON 1er (Rhône), 9 rue du Bât d'Argent, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS RESOLUTOIRES à la requête des Parties ci-après identifiées.

CARREFOUR souhaite que le BEFA soit conclu sous conditions suspensives.

SOMMAIRE

1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	4
1.1.	BAILLEUR	4
1.2.	PRENEUR	4
2.	DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ	4
3.	PRÉSENCE – REPRÉSENTATION	5
4.	DEFINITIONS	5
5.	INTERPRETATION - NOVATION - PORTEE DES ENGAGEMENTS ..	6
6.	EXPOSE	7
6.1.	MAITRISE FONCIERE	7
6.1.1.	Historique cadastral	7
6.1.2.	Origine de propriété	7
6.1.2.1.	S'agissant des parcelles section AK numéros 304 à 306	7
6.1.2.2.	S'agissant des parcelles section AK numéros 307 à 309	7
6.2.	DOMANIALITE PUBLIQUE – DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT	8
6.3.	AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PROJET DE CONSTRUCTION	8
7.	DOSSIER D'INFORMATION	10
8.	CONVENTION PRINCIPALE : BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS RESOLUTOIRES	11
9.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS LOUÉS	12
10.	PERFORMANCE ENERGETIQUE	12
11.	SUBSTITUTION DE MATERIAUX, EQUIPEMENTS OU MATERIELS ..	12
12.	MODIFICATIONS DE STRUCTURE ET D'AGENCEMENT POUR DES RAISONS TECHNIQUES	12
13.	SURFACE UTILE - TOLERANCES D'EXECUTION - AJUSTEMENT DU LOYER	13
14.	VISITE DU CHANTIER	14

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

15. ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION	14
15.1. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT	14
15.2. DELAI DE PRISE DE POSSESSION	15
15.3. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT - PROCEDURE DE PRISE DE POSESSION	17
16. CLAUSE PENALE EN L'ABSENCE DE PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR	18
17. PENALITES DE RETARD.....	19
18. LEVEE DES RESERVES	19
19. ACCES AUX BIENS LOUES PAR LE BAILLEUR ET SES ENTREPRISES.....	20
20. ETAT DES BIENS LOUES - GARANTIES CONSTRUCTEUR.....	20
20.1. ETAT DES LIEUX DES BIENS LOUES.....	20
20.2. GARANTIE DES CONSTRUCTEURS	20
21. ACTE COMPLEMENTAIRE AU BAIL	21
22. DESIGNATION DES BIENS LOUES	21
22.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENT L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES BIENS LOUES	21
22.2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES	22
22.3. DESIGNATION DES BIENS LOUES	22
23. ORGANISATION JURIDIQUE	22
23.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES.....	22
23.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE	23
24. DURÉE DU BAIL.....	23
25. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE.....	23
26. DROIT AU RENOUVELLEMENT.....	23
27. DESTINATION CONTRACTUELLE - ACTIVITE AUTORISEE.....	24
28. LOYER.....	25
28.1. MONTANT DU LOYER.....	25
28.2. PROVISION SUR CHARGES.....	25
28.3. INTERETS DE RETARD - MAJORATION	26
28.4. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER	26
28.5. REVISION TRIENNALE DU LOYER	26
29. CHARGES	27
29.1. DÉFINITION DES CHARGES ET DÉPENSES.....	27
29.1.1. A la seule exception des travaux et charges visés à l'article 29.1.2. ci-dessous, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges et dépenses afférentes aux Biens Loués ainsi qu'aux équipements, dont notamment :	27
29.1.2. Par exception au principe visé à l'article 29.1.1 ci-dessus et conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, le Bailleur conservera à sa charge les charges et dépenses suivantes :	29
29.2. MODALITES DE REMBOURSEMENT DES CHARGES	29
30. DEPOT DE GARANTIE.....	30
31. CONDITIONS RESOLUTOIRES.....ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
32. CONDITIONS GENERALES	32
32.1. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	32
32.2. ENTRETIEN – REPARATIONS	33
32.3. GARNISSEMENT	34
32.4. EXPLOITATION	34
32.5. REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP) 35	
32.6. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION EN COURS DE BAIL	35
32.6.1. Travaux – Modifications – Changements de distribution realises par le Preneur 35	
32.6.2. Travaux realises par le BAILLEUR.....	37
32.6.3. Mises aux normes.....	38
32.7. AMELIORATIONS – ACCESSION EN FIN DE BAIL	38
32.8. ENSEIGNES.....	39

32.9.	VISITE DES LIEUX	39
32.10.	IMPOTS ET TAXES	40
32.11.	RESTITUTION DES BIENS LOUES – REMISE DES CLEFS	40
32.12.	RESPONSABILITE ET RECOURS	41
32.13.	DESTRUCTION DES BIENS LOUES	42
32.14.	ASSURANCES	43
32.14.1.	Assurances souscrites par le Bailleur	43
32.14.2.	Assurances souscrites par le Preneur	43
32.15.	SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - MODIFICATION DU PRENEUR – NANTISSEMENT	44
32.15.1.	Sous-location	44
32.15.2.	Location - gerance	46
32.15.3.	Cession du droit au bail - Cession du fonds de commerce	46
32.16.	MODIFICATION DU PRENEUR	47
32.17.	NANTISSEMENT	47
32.18.	CLAUSE RESOLUTOIRE	47
33.	CLAUSE DE SUBSTITUTION	48
34.	ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	49
35.	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	49
36.	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)	51
37.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)	51
38.	AMIANTE	51
39.	URBANISME	51
40.	SERVITUDES	51
41.	TOLERANCES	51
42.	NULLITE	51
43.	LOIS ET REGLEMENTS	52
44.	PRESCRIPTION	52
45.	SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE	52
46.	CONFIDENTIALITE	52
47.	USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE	52
48.	NOTIFICATIONS	53
49.	LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	53
50.	FRAIS	53
51.	COPIE EXECUTOIRE	53
52.	MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES	54
53.	CERTIFICATION D'IDENTITÉ	54
54.	FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES	55

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, dont l'adresse est à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), place Hippolyte Péragut, identifiée au SIREN sous le numéro 216 902 445.

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **CARREFOUR PROXIMITE FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 47.547.008,00 €, dont le siège est à MONDEVILLE (14120), Zone Industrielle Route de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 345130488 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

2. DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le Bailleur déclare :

- que son état civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'il a la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure la présente vente et à exécuter les obligations en résultant à sa charge ;
- que la signature et l'exécution du présent Bail ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la présente vente ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

Le Preneur déclare :

- que les caractéristiques de la personne morale indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- que ladite personne morale a été dûment constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement ;
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre IV du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- que ladite personne morale n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ou mandat *ad hoc* ;
- que la signature et l'exécution du Bail ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Bail.

Chaque représentant de ladite personne morale atteste pour lui-même et leur mandant avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion du Bail, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE** est représentée à l'acte par **Monsieur Pascal CHARMOT**, en sa qualité de Maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la séance d'installation du Conseil municipal et de l'élection du Maire de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE et de ses adjoints en date du **27 mai 2020**, dont la copie du procès-verbal a été transmise et reçue en Préfecture au titre du contrôle de légalité, et par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et est demeuré annexé aux présentes.

Spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE en date du **13 décembre 2023**, publiée au Registre des Délibérations de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE dont un extrait en date du **+++** est demeuré annexé aux présentes, reçue en Préfecture le **+++** (par télétransmission) au titre du contrôle de légalité et par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

Monsieur Pascal CHARMOT, en sa qualité de Maire en exercice de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE, déclare que les délais de deux mois prévus, savoir :

- par l'article L. 2131-6 du Code général des Collectivités Territoriales concernant la possibilité offerte au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité ;

- et par l'article R 421-1 du Code de la Justice administrative permettant au tiers d'exercer un éventuel recours ;

Se sont écoulés sans qu'il ait reçu notification d'un quelconque recours à l'encontre de ladite délibération du Conseil Municipal en date du **+++**.

- La Société dénommée **CARREFOUR PROXIMITE FRANCE** est représentée à l'acte par **Madame Violaine SETIEY**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Tony VEDIE en date à MASSY du **+++** dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Tony VEDIE, agissant lui-même en sa qualité de Directeur Juridique Opérations Groupe, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Edouard de CHAVAGNAC en date à MASSY du 12 juillet 2021.

Monsieur Edouard de CHAVAGNAC agissant lui-même en sa qualité de Directeur juridique groupe, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Benoît SOURY en date à MASSY du 5 juillet 2021.

Monsieur Benoît SOURY agissant lui-même en sa qualité de Président de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération des associés prise en assemblée du 5 juillet 2021, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts et de la loi.

4. DEFINITIONS

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acte ou Acte de Bail : désigne le présent acte authentique et ses annexes contenant bail commercial en l'état futur d'achèvement ;

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son

auteur ;

Article(s) : désigne au singulier un article et au pluriel plusieurs articles de l'Acte ;

Bail : désigne le bail commercial en l'état futur d'achèvement des Biens Loués qui sera constatée aux termes des présentes.

Bailleur : désigne la commune de **TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, dont la comparution figure à l'Article 1.1 ;

Biens Loués : désignent les biens et droits immobiliers objets du présent Bail tels que ceux-ci sont désignés à l'Article 22.

Dossier d'Information : désigne l'ensemble des documents et informations relatifs aux Biens Loués mis à la disposition du Preneur par le Bailleur et dont la liste est annexée aux présentes ;

Expert : désigne l'expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués statuant par voie de référé.

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés l'Acte de Bail, à l'exclusion de tous coûts des conseils extérieurs des Parties ;

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française et où les banques sont ouvertes en France pour la journée entière. Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant ;

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés sur le territoire métropolitain de la République française ;

Prise de possession : désigne la prise de possession des Biens Loués au profit du Preneur dans les conditions prévues à l'Article 15 ;

Partie(s) : désigne le Bailleur et/ou le Preneur ;

Preneur ou Locataire : désigne la société « **CARREFOUR PROXIMITE FRANCE** » dont la comparution figure à l'Article 1.2;

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

5. INTERPRETATION - NOVATION - PORTEE DES ENGAGEMENTS

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des présentes seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

6. EXPOSE

6.1. MAITRISE FONCIERE

6.1.1. HISTORIQUE CADASTRAL

La Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE est propriétaire d'un terrain, situé sur son territoire à **TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), 2 rue Professeur Deperet**, cadastré section AK numéros 304, 305, 306, 307, 308 et 309 (ci-après dénommé le « **Terrain** »).

Pour une meilleure compréhension de ce qui suit, il est ci-après établi un rappel des filiations cadastrales :

Les parcelles cadastrées sous les numéros 304 à 306 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AK numéro 28, et les parcelles cadastrées sous les numéros 307 à 39 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrées section AK numéro 153, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1482 en date du 6 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 7 avril 2022, volume 2022P, numéro 2401.

La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 153 est issue de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AK numéro 29, ainsi que cette division a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître ANNEBICQUE en date du 9 avril 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5, le 10 mai 1972, volume 1584, numéro 2.

6.1.2. ORIGINE DE PROPRIETE

6.1.2.1. S'agissant des parcelles section AK numéros 304 à 306

Le Bailleur est propriétaire de ces parcelles par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Maurice Jean François SANVOISIN, employé, époux de Madame Florine Antoinette Marcelle BLANCHIN, né à LYON 2^{ème} (69002) le 28 mars 1930, marié sous l'ancien régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHARBONNIERES LES BAINS le 18 septembre 1954

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ANNEBICQUE, notaire à TASSIN LA DEMI-LUNE, et Maître IMBERT, notaire à CHAMPAGNE AU MONT D'OR, le **19 novembre 1980**,

Moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalité de publicité foncière.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment, que le bien était franc et libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 21 janvier 1981, volume 1959, numéro 16.

6.1.2.2. S'agissant des parcelles section AK numéros 307 à 309

Le Bailleur est propriétaire de ces parcelles par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, dont le siège social est à LYON 2^{ème} (69002), 25 place Bellecour,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ANNEBICQUE, notaire à TASSIN LA DEMI-LUNE et Maître Pierre DUBOIS, notaire à ECULLY, les **22 février et 9 avril**

1979,

Moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalité de publicité foncière.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment, que le bien était franc et libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 10 mai 1979, volume 1584, numéro 2.

6.2. DOMANIALITE PUBLIQUE – DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT

Le Bailleur déclare que :

- Les parcelles cadastrées section **AK** numéros **304, 305 et 306** sont affectées à l'usage de parking public, et dépendent du domaine public communal.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section AK numéro 305 est concernée par un emplacement réservé n°3 pour la requalification de la voie entre l'Avenue Franklin Roosevelt et la Porte de Valvert, et qu'elle sera susceptible d'être rétrocédée à la METROPOLE DE LYON.

- La parcelle cadastrée section **AK** numéro **308** est affecté à usage d'espaces verts (espace végétalisé à valoriser) et dépend du domaine public communal.
- Les parcelles cadastrées section **AK** numéros **307 et 309** étaient antérieurement affectées à l'usage d'un bureau de poste, et qu'elles dépendent désormais du domaine privé communal, après désaffectation et déclassement.

En effet, aux termes d'une délibération du Conseil municipal n°2023-30 en date du **5 avril 2023**, dont une copie est annexée aux présentes, il a été constaté la désaffectation à l'usage direct du public de ces parcelles, selon un constat établi par Maître Catherine VINCENS-BOUGUEREAU, Huissier de justice à TASSIN-LA-DEMI-LUNE, en date du **2 mars 2023**, et en conséquence, il a été décidé leur déclassement du domaine public communal en vue de leur reclassement dans le domaine privé, conformément aux dispositions de l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

6.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PROJET DE CONSTRUCTION

Le Bailleur envisage de réaliser, sur le site de l'ancienne Poste du Bourg, la construction d'un immeuble, élevé d'un étage à usage d'activités de services, sur un niveau de rez-de-chaussée à usage de commerces, qui sera desservi par le parking public, des voies d'accès et espaces verts (ci-après dénommé l'« **Ensemble Immobilier** »).

Etant ici précisé que :

- Les nouvelles constructions auront pour assiette les parcelles cadastrées

section AK numéros 307 et 309 ;

- Le parc de stationnement existant sur les parcelles cadastrées section AK numéros 304 et 306 dépendant du domaine public communal, sera conservé et réhabilité. Il comportera 21 places (dont 1 place pour personnes à mobilité réduite (PMR) pour véhicules thermiques, et 5 places prééquipées avec attentes pour bornes de rechargement pour véhicules électriques dont 1 place PMR prééquipée et 1 place dimension PMR non réservée prééquipée) à l'usage du public ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 308 correspond à un espace végétalisé à valoriser qui sera conservé en l'état ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 305 sera à usage de cheminement piéton, et pourra être rétrocédée à la METROPOLE DE LYON ultérieurement ;

Pour la réalisation de ce projet de construction, le Bailleur déclare avoir obtenu les autorisations administratives suivantes :

- Une **décision de non-opposition à déclaration préalable** a été délivrée sous le numéro DP 069 244 19 00069 en date du **13 mai 2019** et prorogée le **11 mars 2022** pour la division parcellaire : création d'un lot à bâtir de 1.361 m².

Le Bailleur déclare que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable a été régulièrement affichée sur le terrain ainsi qu'il résulte

- d'un constat d'affichage établi par le service de police municipale le 19 juin 2023, dont copie est annexée aux présentes,
- de constats d'affichage établis par **+++**, Huissier de justice à TASSIN-LA-DEMI-LUNE les 15 juillet 2019 et 18 septembre 2019 dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'un courrier établi par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le **+++**, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable a été transmise en préfecture le **+++**, ainsi qu'il résulte de **+++**.

- Un **permis de démolir** a été délivré le **28 septembre 2022** sous le numéro PD 069 244 22 0005 pour la démolition du bâtiment de l'ancienne Poste.

Le Bailleur déclare que ledit permis de démolir a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de constats d'affichage établis par **+++**, Huissier de justice à **+++**, les **+++**, **+++**, **+++**, dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ledit permis de démolir n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non-retrait délivrée par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le **+++**, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ledit permis de démolir a été transmis en préfecture le **7 octobre 2022**, ainsi qu'il résulte d'un accusé réception du 10 octobre 2022, dont une copie est ci-annexée.

Le Bailleur déclare avoir procédé à la démolition de l'ensemble des constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20240123-D2023-84-DE Date de réception préfecture : 23/01/2024
--

- Un **permis de construire** (valant autorisation au titre des établissements recevant du public - ERP) a été délivré le **5 mai 2023** sous le numéro PC 069 244 22 00060 autorisant la « *Construction d'un équipement mixte comprenant : 3 trois commerces au RDC et une surface d'équipement recevant du public en R+1 destiné à des activités de service. Le parking public existant est conservé et réhabilité.* » pour une surface de plancher de 887 m².

Le Bailleur déclare que ledit permis a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de constats d'affichage établis par +++, Huissier de justice à +++, les +++, +++, +++, dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ledit permis n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non-retrait délivrée par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le +++, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ledit permis de construire a été transmis en préfecture le 16 mai 2023, ainsi qu'il résulte de +++,.

Le Bailleur s'engage à obtenir, au plus tard dans le mois de la prise de possession des Biens Loués par le Preneur, un permis de construire « balais » pour régulariser notamment le nombre de cellules commerciales créées (2 au lieu de 3), et à en justifier au Preneur.

7. DOSSIER D'INFORMATION

Préalablement à la signature de l'Acte, les Parties rappellent que :

- le Bailleur a mis à la disposition du Preneur et de ses conseils le Dossier d'Informations comprenant notamment l'ensemble des documents et informations en sa possession relatives aux Biens Loués, de nature à permettre au Preneur d'apprécier la situation tant juridique, que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale des Biens Loués,
- le Preneur et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques des Biens Loués et au projet du Preneur.

Le détail du Dossier d'Information mis à la disposition du Preneur et hébergé sur le site <https://www.espacenotarial.com/> est résumé sous forme d'un sommaire demeuré annexé aux présentes après mention.

Le Bailleur déclare :

- que le Dossier d'Information a été constitué de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,
- qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire les documents et informations figurant dans le Dossier d'Information,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions du Preneur dans la limite des informations et de la documentation en sa possession,
- et qu'il n'a souhaité contracter qu'après avoir laissé au Preneur un délai suffisant pour analyser le Dossier d'Information.

Le Bailleur déclare avoir notamment porté à la connaissance du Preneur, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux Parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix, l'ensemble

des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le Bailleur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du Preneur.

Le Preneur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses conseils, à une étude des Biens Loués sur les plans juridique, technique, locatif, fiscal, administratif et environnemental, et ceci tant par l'analyse du Dossier d'Information que par les réponses apportées par le Bailleur aux questions posées.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

8. CONVENTION PRINCIPALE : BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS RESOLUTOIRES

Dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953, le Bailleur donne à bail, au Preneur, qui accepte, les Biens Loués plus amplement désignés ci-après, (i) dans un premier temps, aux charges et conditions spécifiques à la période de construction prévues en Partie I de l'Acte, applicables à compter de la signature des présentes jusqu'à la prise de possession des Biens Loués, puis (ii) dans un second temps, aux charges et conditions générales et particulières prévues en Partie II de l'Acte, applicables à compter de ladite prise de possession des Biens Loués jusqu'à la fin du Bail (ci-après dénommé le « **Bail** »).

Le présent contrat prend effet à compter de ce jour, étant précisé que le bail commercial est conclu et accepté pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir à compter du jour de la prise de possession des lieux par le PRENEUR qui correspondra à la date d'achèvement des Biens Loués, telle que ci-après stipulée (ci-après dénommée la « **Date de Prise de Possession** »).

Les Parties déclarent expressément que l'intégralité des stipulations du Bail a été librement négociée entre elles, de sorte que le Bail s'analyse en un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le Preneur reconnaît notamment qu'il a pu prendre connaissance et négocier l'ensemble des stipulations, préalablement à la signature des présentes, et qu'il s'est engagé en connaissance de cause sans qu'aucune des stipulations visées aux présentes ne crée un déséquilibre significatif dans les relations entre les Parties.

Sur ce point, il est ici précisé que le présent contrat constitue un accord global, librement et pleinement négocié, dont chacune des stipulations est interdépendante des autres.

A ce titre, les Parties déclarent accepter le risque de modification de leurs obligations contractuelles respectives aux termes du Bail, qui serait consécutif à un éventuel changement de circonstances, même résultant de la force majeure, et renoncent à ce titre à se prévaloir d'un droit à la renégociation du Bail dans cette hypothèse, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

PARTIE I - CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES A LA PHASE DE CONSTRUCTION

Les présentes charges et conditions applicables à la période de construction des Biens Loués sont régies par le droit commun ~~des contrats et des obligations et~~

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

excluent toute application du statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

9. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS LOUÉS

Le Bailleur s'engage envers le Preneur à édifier et à livrer les Biens Loués tels que plus amplement décrits à la partie II (les « **Travaux de Construction** »), et à faire réaliser les travaux conformément aux documents suivants ci-annexés :

- Notice descriptive validée par le Bailleur le 12 décembre 2023, et ses annexes ;
- Plans phase DCE en date du **10 octobre 2023** :
 - Plan de masse indice 0
 - Plan RDC indice 3
 - Plan R+1 indice 3
 - Plan toiture indice 3
 - Plan parking indice 3
 - Coupes AA et BB indice 3
 - Coupes CC et DD indice 3
- Plan de commercialisation établi par le cabinet COSMOS, géomètre-expert, en date du 8 décembre 2023,

Etant précisé que les Biens Loués seront mis à disposition en l'état brut, avec les fluides en attente, et vitrines posées.

(ci-après dénommés ensemble les « **Caractéristiques Techniques** »)

Le Preneur confirme que la consistance des Biens Loués telle qu'elle résulte des Caractéristiques Techniques répond à ses besoins.

10. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les Biens Loués atteindront un niveau de performance énergétique correspondant à la RT 2012 ainsi que cela est plus amplement décrit dans la Notice Descriptive.

L'Ensemble Immobilier comportera une installation photovoltaïque implantée en toiture, qui appartiendra au Bailleur, et qui aura principalement pour vocation d'alimenter les espaces collectifs de l'Ensemble Immobilier. Le Bailleur se réserve la possibilité de conclure un bail emphytéotique avec un tiers pour favoriser son exploitation.

11. SUBSTITUTION DE MATERIAUX, EQUIPEMENTS OU MATERIELS

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou retards et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Bailleur pourra les remplacer par d'autres de qualité et de performance au moins équivalente pour autant que cette substitution ne porte pas atteinte aux aspects architecturaux intérieurs et extérieurs des Biens Loués et sous réserve que ces changements ne puissent remettre en cause la surface utile des Biens Loués.

12. MODIFICATIONS DE STRUCTURE ET D'AGENCEMENT POUR DES RAISONS TECHNIQUES

Le Bailleur rappelle que sur les plans ne figurent pas en général les

retombées, soffites, canalisations. Lorsque ces éléments sont figurés sur les plans, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'état.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de procéder à toutes modifications de structure et d'agencement intérieur des Biens Loués, mais uniquement si elles sont strictement nécessaires :

- pour la résolution d'une difficulté technique,
- et/ou pour la sécurité de l'Ensemble Immobilier ou sa stabilité,
- et/ou pour prendre en compte une réglementation nouvelle, impérative et exécutoire, applicable à l'Ensemble Immobilier,
- et/ou pour prendre en compte des sujétions ou prescriptions administratives, notamment celles résultant du permis de construire et de ses éventuels modificatifs mis en œuvre,
- et/ou pour l'obtention de la conformité administrative.

Dans ces conditions, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur pour les raisons techniques ci-dessus énoncées.

Pour ce faire, le Bailleur adressera par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier remis en propres, au Preneur, le dossier complet des modifications souhaitées, lequel dossier devra indiquer au surplus les raisons des modifications sollicitées. A défaut de réponse du Preneur, dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réception de la proposition de modification faite par le Bailleur, le Preneur sera réputé avoir accepté ladite proposition.

Le Preneur ne pourra valablement refuser les modifications demandées par le Bailleur que si ces modifications ne sont pas justifiées par les nécessités susvisées ou si ces modifications avaient un impact négatif sur la surface des Biens Loués et/ou la qualité des prestations telles que définies par les Caractéristiques Techniques, et/ou la performance énergétique.

En cas de désaccord du Bailleur sur le refus du Preneur, le Bailleur pourra saisir l'Expert choisi d'un commun accord entre les Parties aux termes des présentes, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués statuant par voie de référé. Cet Expert sera chargé de déterminer si le refus du Preneur est justifié au sens des présentes. Les Parties acceptent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'Expert. Les frais y afférents seront pris en charge en totalité par la Partie à laquelle il aura été donné tort, ou à défaut, ils seront partagés entre les Parties.

13. SURFACE UTILE - TOLERANCES D'EXECUTION - AJUSTEMENT DU LOYER

D'un commun accord entre les Parties, la Surface Utile des Biens Loués est définie comme suit :

« Superficie Utile : superficie de la teinte délimitée par les nus intérieurs des murs ou des baies vitrées, déduite des murs séparatifs ou porteurs, piliers, zones non closes ou non couvertes, embrasures de porte et annexes »

Il résulte du plan de commercialisation, dont une copie est ci-annexée, établi par le cabinet COSMOS, géomètre-expert, le **8 décembre 2023**, que la surface des Biens Loués est la suivante : **268,70 m² SU privative**.

Le Bailleur remettra au Preneur, au plus tard à la prise de possession des Biens Loués, un relevé de surface utile réalisé par un géomètre-expert, aux frais du Bailleur, après travaux.

Les Parties conviennent qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux s'il apparaît une différence entre la surface prévue par le plan de

commercialisation du 8 décembre 2023, et la surface réelle après réalisation des travaux.

Une tolérance de **3 %** sera admise en deçà de laquelle ni le Bailleur ni le Preneur ne pourra élever aucune contestation ou réclamation en se référant à la consistance des lieux tels que décrits dans les présentes.

Cependant, toute différence négative, supérieure à trois (3) %, entraînera une diminution proportionnelle du loyer en fonction de la surface réellement construite telle qu'elle sera indiquée dans le relevé de surface du géomètre-expert, dans la limite d'une différence de surface maximum fixée à Cinq (5%). Dans un tel cas, l'ajustement du loyer se fera au prorata des surfaces manquantes au-delà de la tolérance précitée, à titre de franchise. Il est ici précisé que dans tous les cas, la surface de vente ne devra subir aucune réduction.

Les parties conviennent que dans l'hypothèse où la différence négative de surface de locaux loués serait supérieure à cinq (5) % par rapport aux surfaces indiquées ci-dessus, surface de vente non-visée par les présentes dispositions, le PRENEUR se réserve le droit de ne pas donner suite aux présentes, ce que le BAILLEUR reconnaît et accepte dès à présent. La clause pénale ne s'appliquant pas dans ce cas.

14. VISITE DU CHANTIER

Les Parties se rapprocheront pour convenir de visites de chantier, au moins une (1) fois par trimestre et aussi souvent que nécessaire jusqu'à la prise de possession des Biens Loués par le Preneur.

Chacune des Parties pourra être assistée lors de ces visites de l'un de ses conseils.

Il est entendu que la participation du Preneur aux visites de chantier ne pourra en aucun cas conférer au Preneur une quelconque responsabilité dans la réalisation des travaux, qui resteront de la seule responsabilité du Bailleur.

15. ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION

15.1. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

La Prise de Possession sera effectuée, suivant les modalités fixées ci-après, dès l'achèvement des Biens Loués.

Les Parties conviennent de définir l'achèvement des Biens Loués (ci-après dénommé l'« **Achèvement** ») par référence aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et des précisions ci-après, lesquelles précisions prévaudront sur la définition donnée par l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les Biens Loués seront considérés comme achevés

(i) lorsque les Travaux de Construction auront été exécutés conformément :

* aux documents ci-annexés :

- Notice descriptive validée par le Bailleur le 12 décembre 2023, et ses annexes ;
- Plans phase DCE en date du **10 octobre 2023** :
 - Plan de masse indice 0

- Plan RDC indice 3
- Plan R+1 indice 3
- Plan toiture indice 3
- Plan parking indice 3
- Coupes AA et BB indice 3
- Coupes CC et DD indice 3

- Plan de commercialisation du rez-de-chaussée établi par le cabinet COSMOS, géomètres-experts, en date du 8 décembre 2023

* aux stipulations des présentes ;

* au permis de construire, et ses éventuels modificatifs ; étant précisé que la preuve de la conformité aux autorisations administratives sera valablement apportée par la remise de la déclaration attestant de l'Achèvement et de la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) sauf en cas de permis de construire modificatif en cours d'instruction.

* aux règles techniques et notamment les Documents Techniques Unifiés (DTU) applicables à la date du dépôt de la demande de permis de construire initial eu égard à la destination des Biens Loués et plus généralement à la réglementation applicable à la construction ;

* à la réglementation des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL ;

Le tout de manière à permettre au Preneur l'utilisation des Biens Loués en conformité avec leur destination, dans les conditions prévues par les Caractéristiques Techniques, à l'exception des travaux de parachèvement, levée de réserves et plus généralement tous les travaux portant sur le surplus de l'Ensemble Immobilier qui pourront être exécutés par le Bailleur après la Prise de Possession, si ces travaux, par leur nombre et par leurs natures, ne portent pas atteinte à la bonne jouissance des Biens Loués par le Preneur.

Pour l'appréciation de l'Achèvement ne seront pas pris en considération les défauts ou vices mineurs qui relèveraient des réserves normalement admissibles lors de la Prise de Possession pour autant que ces défauts ou vices mineurs ne rendent pas les Biens Loués impropres à leur destination.

Le Preneur ne louant pas l'ensemble de l'Ensemble Immobilier, il accepte d'ores et déjà que des travaux aient lieu sur toutes les autres surfaces que celles objet du présent Bail (espaces communs, locaux techniques, autres espaces privatifs) après la Prise de Possession sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'accès et l'usage normal des Biens Loués.

La constatation de l'Achèvement n'emportera pas renonciation aux droits que le Preneur détient en vertu du Bail.

15.2. DELAI DE PRISE DE POSSESSION

15.2.1. PRISE DE POSSESSION

Le Bailleur avisera le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au moins **TRENTE (30) Jours Ouvrés** à l'avance, de la date, qui devra être un Jour Ouvré, prévue pour la Prise de Possession des Biens Loués.

La Prise de Possession des Biens Loués devra intervenir **au plus tard le 31 JANVIER 2025** sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai telles que prévues ci-après.

Un procès-verbal comportant un état des lieux contradictoire et constatant la Prise de Possession des Biens Loués (avec ou sans réserve) sera établi à cette date, dûment constaté par la police municipale, le Preneur étant alors réputé à compter de cette date, avoir pris possession des Biens Loués et être redevable de toutes les sommes dues au titre du Bail.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai de Prise de Possession les événements suivants, sauf faute ou négligence du Bailleur :

- les périodes d'intempéries contre lesquelles une entreprise de construction n'aurait pu raisonnablement se prémunir pour assurer la poursuite des travaux, pour autant que ces intempéries aient un impact sur le chantier et que le travail ait été effectivement arrêté. Ces intempéries seront dûment justifiées au moyen des attestations établies par le maître d'œuvre d'exécution, dont les copies seront remises au Preneur, accompagnées des bulletins météorologiques de la station météo la plus proche des Biens Loués et publiés par la Fédération Française du Bâtiment. Pour la définition des jours d'intempéries, les Parties conviennent de se reporter à la définition de l'article L 5424-8 du Code du travail.

- la grève générale ou particulière à l'industrie du bâtiment, qui perturberait le déroulement du chantier, mais à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les retards consécutifs à la liquidation judiciaire d'une entreprise intervenant sur le chantier ;

- les retards liés à l'approvisionnement de certains matériaux, à l'échelle régionale ou nationale et non spécifique au chantier ;

- les cyber-attaques paralysant l'organisation du Bailleur et/ou des entreprises intervenant sur le chantier et/ou d'un de leurs fournisseurs ;

- les injonctions administratives ou judiciaire d'avoir à suspendre ou arrêter les travaux ;

- les retards consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, guerres, révolutions, cataclysmes, incendies, actes de terrorisme, inondations, explosions ou catastrophes naturelles ;

- les retards provenant d'anomalies du sol et du sous-sol (pollution et géotechnique), et plus généralement tous éléments dans le sous-sol, non connus à ce jour, et susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

- les retards liés à l'intervention tardive des concessionnaires de service public, des fournisseurs d'énergie, dans les prestations qui leur incombent ;

- les retards consécutifs à la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain non révélés dans les diagnostics établis ou à des prescriptions ou à l'intervention du Ministère de la Culture, de la DRAC ou de l'INRAP du fait de la présence de vestiges archéologiques ;

- les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2 et ses variants, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre, dès lors que ces répercussions ont un impact sur le délai d'achèvement.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de la survenance d'un tel événement, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter du

moment où il en aura eu connaissance. Le Bailleur devra alors indiquer au Preneur les incidences prévisibles sur le délai de Prise de Possession.

Le Bailleur présentera les éléments permettant de justifier la survenance d'un tel évènement ainsi que la preuve de l'impact sur le déroulement du chantier (notamment pour ce qui concerne les retards d'approvisionnement dues à une pandémie).

L'ensemble des différentes circonstances ci-avant visées auront pour effet de retarder la prise de possession des Biens Loués d'un temps égal à celui effectivement enregistré.

15.3. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT - PROCEDURE DE PRISE DE POSSESSION

Il sera établi contradictoirement un procès-verbal de Prise de Possession.

Quatre hypothèses pourront alors se présenter :

1) Le Preneur accepte la Prise de Possession sans réserve

Le Preneur acceptera la Prise de Possession des Biens Loués sans formuler aucune réserve et les clés lui seront alors remises.

2) Le Preneur accepte la Prise de Possession des Biens Loués avec réserve(s)

Le Preneur acceptera la Prise de Possession des Biens Loués en formulant des réserves acceptées ou contredites par le Bailleur : les clés lui seront remises et il prendra possession des lieux.

Dans ces deux hypothèses, l'Achèvement des Biens Loués et la Prise de Possession seront constatés par un procès-verbal de prise de possession contradictoire signé par le Preneur et par le Bailleur, et dont la date constituera la Date de Prise de Possession.

Dans le cas visé au 2) ci-dessus, le Bailleur devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans les conditions ci-après définies. Il sera alors établi un procès-verbal de levée de réserves.

3) Le Preneur refuse la Prise de Possession

Considérant que les Biens Loués ne sont pas achevés conformément à la définition contractuelle ci-avant, et faute de parvenir à un accord avec le Bailleur sur la prise en charge financière de mesures compensatoires résultant de réserves remettant en cause l'Achèvement des Biens Loués, le Preneur refusera la Prise de Possession : il refusera les clés et ne prendra pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de prise de possession serait alors établi.

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition inscrite aux présentes, il sera procédé à la désignation de l'Expert dans les dix (10) jours Ouvrés de la visite de constatation de l'Achèvement à laquelle le Preneur aura refusé de constater l'Achèvement. Cet Expert sera alors chargé de la constatation de l'Achèvement et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'Achèvement.

Au cas où l'Expert désigné par les Parties aux termes des présentes ne serait pas disponible, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués, statuant en la forme des référés et ce,

à la demande de la Partie la plus diligente.

Ledit Expert agira en qualité de mandataire commun des Parties (à l'instar du tiers visé par l'article 1592 du Code civil) et sa décision, prise au nom et pour le compte de celles-ci, ne pourra faire l'objet d'aucune forme de recours.

Les Parties s'engagent irrévocablement à communiquer à l'Expert tout document que ce dernier jugerait utile à l'accomplissement de sa mission et à se soumettre à l'avis qu'il aura émis.

Les frais nécessités par l'intervention de cet Expert et éventuellement par sa désignation judiciaire, seront à la charge du Preneur ou du Bailleur suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'Achèvement des Biens Loués :

a) Si l'Expert conclut à l'Achèvement des Biens Loués, la Date de Prise de Possession sera réputée correspondre au jour pour lequel le Bailleur aura initialement convoqué le Preneur aux fins d'établissement du procès-verbal contradictoire de Prise de Possession ;

b) Au cas où l'expert conclurait à l'inachèvement des Biens Loués, il devra établir un rapport indiquant les travaux indispensables à l'Achèvement et le délai dans lequel ils pourront être raisonnablement réalisés. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle visite de prise de possession en présence de cet Expert, à laquelle le Preneur et l'Expert auront été convoqués par le Bailleur, par lettre recommandée avec un préavis de CINQ (5) Jours Ouvrés.

Les travaux de levée des réserves devront être exécutés dans les conditions ci-après définies.

Cette procédure d'expertise sera également applicable par analogie en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de Prise de Possession.

4) Le Preneur ne défère pas à la convocation

Au cas où le Preneur ne répondrait pas à la convocation adressée par le Bailleur, ce dernier procédera, dans les DIX (10) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle le Preneur aura été convoqué et à laquelle il ne sera pas présenté à une seconde convocation par le biais de la police municipale ; à défaut pour le Preneur de se présenter à cette nouvelle convocation, celui-ci sera réputé avoir accepté la Prise de Possession.

Le procès-verbal de Prise de Possession constatant l'Achèvement sera alors valablement établi par le Bailleur seul, par le biais de la police municipale ; il sera signifié au Preneur auquel il sera opposable.

Le paiement des sommes dues à compter de la Date de Prise de Possession de la Durée du Bail seront réputées dues à compter du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de Prise de Possession. C'est à cette même date que sera réputée être intervenue la Prise de Possession des Biens Loués au Preneur.

16. CLAUSE PENALE EN L'ABSENCE DE PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR

Dans l'hypothèse où le Preneur refuserait d'exécuter ses obligations contractuelles et en conséquence de prendre possession des Biens Loués dans les conditions des présentes, le Bailleur aura le choix entre :

- soit poursuivre en justice le Preneur pour faire constater judiciairement

que le Bail a pris son plein effet et que le Preneur est tenu d'en exécuter toutes les obligations,

- soit mettre en œuvre la clause résolutoire et reprendre immédiatement la libre disposition des Biens Loués comme bon lui semble. Le Preneur devra verser en sus, au Bailleur en cas d'absence de prise de possession, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité équivalente à douze (12) mois de loyers arrêté conventionnellement et forfaitairement entre les Parties pour les besoins de la présente clause à la somme de **SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (69 862,00 EUR)**. Cette indemnité sera due de plein droit, par la seule constatation de la non prise de possession des lieux par le Preneur au terme de la procédure de Prise de Possession prévue à l'article 15.3 ci-avant.

17. PENALITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où les Biens Loués ne seraient pas mis à disposition du Preneur à l'expiration du délai ci-avant prévu, après application le cas échéant des causes légitimes de suspension de délai ou d'un cas de force majeure définis ci-dessus, le Bailleur sera redevable à l'égard du Preneur d'une indemnité journalière s'élevant par Jour Calendaire de retard au montant du loyer journalier HT et HC stipulé ci-après, après application d'un délai de franchise de trente (30) Jours Calendaires et dans la limite d'un montant de **SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (69 862,00 EUR)**; le BAILLEUR acceptant d'ores et déjà de compenser le paiement de cette indemnité avec les loyers dus par le PRENEUR

Ces pénalités, compte-tenu de leur caractère indemnitaire, ne seront pas soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

18. LEVEE DES RESERVES

A compter de la Prise de Possession, les réserves consignées aux termes du procès-verbal constatant l'Achèvement et la Prise de Possession des Biens Loués devront être levées dans un délai maximal de **QUATRE VINGT DIX (90) jours calendaires et difficultés d'approvisionnement dûment justifiées, sauf pour certaines réserves qui pourraient, d'un commun accord entre les Parties, être levées dans un délai plus long.**

Dès que les réserves mentionnées sur le procès-verbal de Prise de Possession visé ci-dessus seront levées, le Bailleur le notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception et copie par courriel et par cette notification, le convoquera avec un préavis de **CINQ (5) Jours Ouvrés** pour une visite aux fins de constater la levée des réserves.

Un procès-verbal de levée des réserves sera établi à chaque visite de levée de réserves qui complétera le procès-verbal de Prise de Possession des Biens Loués.

Un procès-verbal final de levée de réserves sera établi le jour de la levée des dernières réserves restant à lever, qui reprendra en annexe l'ensemble des procès-verbaux dressés à l'occasion de la constatation de chaque levée des réserves. Il complétera le procès-verbal de Prise de Possession dressé lors de la Prise de Possession. Ce document sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail.

En cas de désaccord entre les Parties concernant la réalité de la levée des réserves, elles conviennent que leur désaccord sera tranché par l'Expert.

19. ACCES AUX BIENS LOUES PAR LE BAILLEUR ET SES ENTREPRISES

Pendant la durée de validité des garanties constructeurs ci-après énoncées, le Bailleur pourra faire intervenir dans les Biens Loués les entreprises chargées de la levée des réserves et du parfait achèvement, ou de la réalisation des travaux qui seraient le cas échéant nécessaires pour l'obtention par le Bailleur de l'attestation de non contestation de la conformité prévue par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme, ou plus généralement tous les travaux nécessaires dans le cadre des garanties constructeur ci-après énoncées.

Ces interventions ne devront pas engendrer de gêne à l'exploitation des Biens Loués. Le Bailleur devra, sauf cas d'urgence, préalablement informer le Preneur des dates d'intervention des entreprises au moins deux (2) Jours Ouvrés à l'avance et, en cas de difficulté, étudier en concertation avec lui un planning d'intervention compatible avec l'exploitation des Biens Loués.

Le Preneur s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture.

Le Preneur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises, le Bailleur s'engageant toutefois à faire ses meilleurs efforts pour ne pas perturber la jouissance des Biens Loués par le Preneur.

20. ETAT DES BIENS LOUES - GARANTIES CONSTRUCTEUR

20.1. ETAT DES LIEUX DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront lors de la constatation contradictoire de l'Achèvement, sauf l'obligation pour le Bailleur de lever les réserves formulées lors de la constatation de l'Achèvement et acceptées par le Bailleur ou prescrites par l'Expert.

Le procès-verbal de Prise de Possession, même assorti de réserves, fera office d'état des lieux d'entrée et sera alors annexé au Bail.

Au cas où pour une raison quelconque cet état des lieux d'entrée ne pourrait pas être dressé, il serait procédé par la Partie la plus diligente à l'établissement, par la police municipale, le cas échéant à frais partagés entre les Parties, à un constat de l'état des Biens Loués, qui s'imposerait alors aux Parties, sans contestation possible de la part de la Partie défaillante.

Le Bailleur aura ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Biens Loués conformément à l'article 1719 alinéa 1 du Code civil conforme à sa destination contractuelle, nonobstant le non-aménagement des Biens Loués dont le Preneur aura souhaité faire son affaire personnelle afin que ces derniers soient adaptés à son activité.

20.2. GARANTIE DES CONSTRUCTEURS

S'agissant d'une mise en location intervenant dès l'Achèvement des Biens Loués, le Preneur reconnaît avoir été informé que les Biens Loués bénéficieront des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.

A cet effet, le Preneur s'engage à notifier dans les plus brefs délais au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité, dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail.

21. ACTE COMPLEMENTAIRE AU BAIL

Les Parties conviennent de signer, sans pouvoir contredire les stipulations relatives aux conditions locatives prévues aux présentes, dans les meilleurs délais après la constatation de l'Achèvement un avenant au Bail à l'effet notamment de :

- constater la Date de Prise de Possession ;
- acter la Surface Utile et l'ajustement du Loyer en résultant le cas échéant conformément aux stipulations de l'Article 13 ci-dessus ;
- annexer au Bail les annexes qui n'auraient pas pu être remises lors de la signature du Bail, à savoir le diagnostic de performance énergétique (DPE), le Procès-Verbal d'Achèvement et de Prise de Possession ou l'avis de l'Expert en tenant lieu.

Si au jour de cette régularisation les réserves ne sont pas entièrement levées, il est convenu par avance que les stipulations des présentes concernant la levée des réserves resteront en vigueur, jusqu'à complète exécution des travaux de reprise nécessaires.

Toutefois, dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'avenant ne serait pas signé, cette circonstance n'affecterait en rien la relation contractuelle entre les Parties, qui demeurerait régie par le présent Acte et ses annexes.

PARTIE II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Les présentes charges et conditions générales et particulières applicables au Bail à compter de la Date de Prise de Possession sont régies par le statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

22. DESIGNATION DES BIENS LOUES

22.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENT L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES BIENS LOUES

A TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) 69160, 2 Rue Professeur Deperet,

Un Ensemble immobilier divisé en volumes et qui comprendra après son achèvement, un étage à usage d'activités de services, et un rez-de-chaussée à usage de commerces, desservis par un parc de stationnement public, avec voies d'accès et espaces verts.

L'assiette de la volumétrie figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	304	Rue du Professeur Deperet	00 ha 01 a 27 ca
AK	305	Rue du Professeur Deperet	00 ha 00 a 28 ca
AK	306	Rue du Professeur Deperet	00 ha 05 a 97 ca
AK	307	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 07 a 68 ca
AK	308	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 02 a 82 ca
AK	309	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 00 a 79 ca

Total surface : 00 ha 18 a 81 ca

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

22.2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES

Au sein du **volume numéro +++** de l'Ensemble Immobilier :

Un ensemble immobilier en copropriété qui comprendra après son achèvement, un bâtiment élevé d'un étage à usage d'activités de services sur un rez-de-chaussée à usage de commerces,

(ci-après dénommé l'« **Immeuble** »)

22.3. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Au sein de l'Immeuble, les Biens Loués, après leur achèvement, seront composés comme suit :

Lot de copropriété n°+++

Au rez-de-chaussée : un local commercial d'une surface utile privative de **268,70 m²** soit une surface utile brute locative de **+++ m²**

Tels que lesdits Biens Loués existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

La localisation des Biens Loués n'a pas besoin d'être plus amplement décrite, le Preneur se déclarant parfaitement satisfait de cette description.

En tout état de cause, sous réserve des stipulations de l'Article 13, toute différence entre les côtes et surfaces figurant aux Caractéristiques Techniques annexées aux présentes et les dimensions réelles des Biens Loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existeront au jour de la Date de Prise de Possession, le Preneur dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Les Parties conviennent expressément que les Biens Loués, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Les Biens Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

23. ORGANISATION JURIDIQUE

23.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le Bailleur déclare que l'Ensemble Immobilier est à ce jour divisé en **+++** volumes numérotés **+++** et correspondant à **+++**.

Les Biens Loués sont situés dans le volume numéroté **+++**.

L'état descriptif de division en volumes, le cahier des charges et servitudes, et les statuts de l'ASL ont fait l'objet d'un acte reçu par Maître Angélique BONNEAU, le **+++**, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON.

23.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Bailleur déclare que l'Immeuble est à ce jour divisé en +++ lots de copropriété numérotés +++ et correspondant à +++.

Les Biens Loués sont situés dans le lot de copropriété numéroté +++.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte reçu par Maître Angélique BONNEAU, le ++, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON.

24. DURÉE DU BAIL

Le présent Bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives** qui commenceront à courir à la Date de Prise de Biens Loués, cette dernière constituant la date de prise d'effet de la durée du Bail, aux charges et conditions des présentes.

25. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Preneur bénéficiera, conformément à l'article L 145-4 du Code de commerce, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six (6) mois à l'avance.

Le congé pourra être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, en respectant un préavis minimum de six (6) mois.

Faute d'avoir été notifié dans le délai et les formes ci-dessus prévus, tout congé du Preneur sera considéré de plein droit comme nul et non avenue et ce, sans que le Bailleur soit obligé d'informer le Preneur de son irrégularité à la réception dudit congé.

En cas de congé donné avant l'expiration de la période triennale, le congé ne sera pas nul, mais verra ses effets reportés à la date d'expiration, les loyers et accessoires (charges, taxes, etc.) restant dues jusqu'à cette date.

De son côté, le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'Immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

26. DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de commissaire de justice, un congé avec offre de renouvellement.

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

Dans l'hypothèse d'un renouvellement, le nouveau bail prendra effet pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale, à compter de l'expiration du Bail ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le Bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions, les Parties pouvant alors donner congé à tout moment et au moins six (6) mois à l'avance, pour le dernier jour d'un trimestre civil.

27. DESTINATION CONTRACTUELLE - ACTIVITE AUTORISEE

Les Biens Loués devront être affectés à un usage de « **commerce d'alimentation générale de type supermarché avec possibilité de snacking, avec ou sans consommation sur place, toutes fournitures de prestations de services tels que retrait de marchandises achetées ou commandées par voie télématique ou autres, (destiné à une clientèle piétonne), dépôts ou point relais, relais postal (vente de timbres ou enveloppes préimbrées etc), point chaud (terminaux de cuisson sans système d'extraction de fumée pour réchauffer le pain ou quelques viennoiseries), et la pâtisserie (appareil mobile intérieur).**

Le Preneur disposera de la faculté d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code. A cette fin, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités dûment justifié.

En outre, le Preneur s'oblige à conserver les Biens Loués en état permanent d'exploitation, à l'exception de l'hypothèse visée ci-après.

Il est fait observer que l'activité ci-dessus prévue ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

D'une façon générale, le Preneur devra exploiter les Biens Loués en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives concernant l'exploitation de ces activités, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Il fera également son affaire personnelle du respect des normes de sécurité ainsi que celles relatives à l'environnement nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra se tenir informé de toute évolution de la réglementation applicable à son activité dans les Biens Loués et s'y conformer à ses frais. Le Preneur communiquera au Bailleur sans délai toute injonction ou demande de toute nature émanant de l'administration ou de toute autorité. Il est par ailleurs précisé à toute fins utiles, qu'il incombera au Bailleur de réaliser à ses frais tous travaux de mise en conformité des Biens loués à la législation et réglementation applicables à l'exception de ceux qui seraient rendus nécessaires en raison de l'activité spécifique exercée par le Preneur dans les Biens Loués, lesquels devront être réalisés par le Preneur à ses frais, à l'exception de ceux qui entreraient dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil.

Les Biens Loués devront être tenus constamment en activité, à l'exception de l'hypothèse visée ci-après.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

28. LOYER

28.1. MONTANT DU LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions de **SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (69 862,00 EUR) HORS TAXES ET HORS CHARGES.**

Il est en outre rappelé que les surfaces des parties communes ont été prises en compte dans le calcul du loyer à hauteur de +++ % pour les surfaces de l'aire de livraison et des locaux techniques aboutissant à un ratio final parties privatives / parties communes de +++% / +++%. Toutefois, il est convenu et rappelé entre les Parties que ces parties communes ne sont pas comprises dans l'assiette des Biens Loués et qu'en conséquence le Preneur ne pourra revendiquer un droit de jouissance privatif sur ces surfaces.

Le loyer annuel susvisé, tel qu'indexé dans les conditions ci-après énoncées, sera payable par trimestre d'avance, sur présentation d'un avis de mise en recouvrement du Trésor Public, par virement bancaire, effectué les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, en quatre (4) termes égaux de **17.465,50€ hors taxes et hors charges chacun.**

Le premier appel de loyer sera calculé le cas échéant *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la date de Prise de Possession des Biens Loués et la fin du trimestre civil en cours.

Le Bailleur délivrera au Preneur une quittance trimestrielle.

Le Bailleur déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A. par le jeu d'option dont il bénéficie en vertu de l'Article 260-2° du Code Général des Impôts et le Preneur s'engage à acquitter la T.V.A. au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité du loyer en sus du loyer. Le Preneur règlera la TVA au Bailleur dans les mêmes conditions que le loyer.

En aucun cas, le Preneur ne pourra effectuer de retenue sur le montant du loyer sous prétexte de réparations ou pour toute autre cause.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire.

28.2. PROVISION SUR CHARGES

Les Parties conviennent que le Preneur versera au Bailleur une provision pour charges trimestrielle en même temps que le loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par virement bancaire.

La première provision annuelle pour charges sera calculée le cas échéant *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la date de de Prise de Possession des Biens Loués et la fin du trimestre civil en cours.

28.3. INTERETS DE RETARD - MAJORATION

Tout paiement de loyer et/ou de charges qui ne serait pas effectué valeur premier jour de chaque trimestre civil portera de plein droit intérêts au taux Euribor 3 mois, lesquels seront payables avec la somme principale, sans renonciation à la clause résolutoire prévue ci-après aux termes des présentes. Il en sera de même en ce qui concerne toute autre somme due par le Preneur au Bailleur qui ne sera pas payée valeur jour à sa date d'exigibilité.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée en vertu de l'article 1155 du Code Civil et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts selon l'article 1154 du Code Civil.

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et dix (10) jours après l'envoi au **PRENEUR** d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

28.4. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement et de plein droit à la date anniversaire de la Date de Prise de Possession, et pour la première fois un (1) an après la Date de Prise de Possession.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de Prise de Possession, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

28.5. REVISION TRIENNALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37

et suivants du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

29. CHARGES

29.1. DÉFINITION DES CHARGES ET DÉPENSES

29.1.1. A LA SEULE EXCEPTION DES TRAVAUX ET CHARGES VISES A L'ARTICLE 29.1.2. CI-DESSOUS, LE PRENEUR REMBOURSE AU BAILLEUR L'ENSEMBLE DES CHARGES ET DEPENSES AFFERENTES AUX BIENS LOUES AINSI QU'AUX EQUIPEMENTS, DONT NOTAMMENT :

- toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de réfection des Biens Loués ;

- sous réserve de ce qui est dit à l'Article 29.1.2 ci-dessous, les dépenses et travaux de mise en conformité, exigées en raison de l'activité du Preneur, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière de sécurité, de législation du travail, etc.) ; ces charges ne concernent toutefois que celles qui doivent être obligatoirement réalisées sur des immeubles déjà existants ;

- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements des Biens Loués, y compris toutes charges résultant d'une participation dans une ASL (à l'exception toutefois du coût de remplacement des équipements limitativement listés à l'Article 29.1.2 ci-dessous) ;

- toutes charges de toute association syndicale libre et/ou groupement créé le cas échéant pour gérer et entretenir les biens et équipements à usage commun au sein de l'Ensemble Immobilier ;

- la rémunération et charges sociales du personnel chargé de l'administration, la sécurité, l'entretien, le nettoyage, etc. de ces équipements communs ;

- tous honoraires de syndic le cas échéant et/ou de maintenance ;

- les impôts, taxes et contributions, dont les Biens Loués font l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, la cotisation foncière des entreprises pour la partie incombant au Preneur, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur ;

- les éventuelles surprimes d'assurance liées à l'activité du preneur telles que visées ci-après.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface des Biens Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Au cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 susvisé.

La répartition des charges de l'Immeuble sera effectuée entre les différents locataires au prorata de la surface utile privative des Biens Loués soit +++ %

La répartition des charges de l'Ensemble Immobilier ou de l'Immeuble sera effectuée entre les différents locataires en fonction des tantièmes qui découleront le cas échéant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ou de l'état descriptif de division en volumes.

Le Preneur remboursera, en plus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant le cas échéant aux relevés des compteurs individuels, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve la possibilité :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation ; et/ou
- de faire poser des compteurs divisionnaires.

Le Bailleur s'oblige à tenir informé le Preneur.

Toute modification éventuelle du règlement intérieur le cas échéant applicable à l'Immeuble relative à la répartition des charges dans l'Immeuble ou l'Ensemble Immobilier, s'imposera au Preneur, ainsi que celui-ci s'y oblige.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement à première demande du Bailleur.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Biens Loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides et réglera directement aux services concernés les montants des abonnements et des consommations correspondantes.

Il est indiqué que si, par extraordinaire, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande sur présentation de justificatifs.

Il est précisé que le Preneur assurera la gestion technique des éléments non structurels et ne relevant pas de l'article 606 du Code civil des Locaux loués.

Le Preneur devra souscrire lui-même à ses frais tous contrats de maintenance nécessaires au maintien en bon état des Biens Loués, y compris de tous équipements et installations techniques.

Le Preneur devra faire effectuer périodiquement à ses frais tous contrôles obligatoires des installations et équipements techniques des Biens Loués, en vertu de la législation et de la réglementation applicables.

Pour satisfaire à cette obligation, le Preneur souscritra des contrats d'abonnement auprès d'un organisme agréé destinés notamment à la vérification annuelle des installations électriques et se conformera aux prescriptions de cet organisme, en particulier quant à la fréquence des vérifications. Le Preneur devra faire effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant les installations techniques et d'incendie.

Il devra justifier de la souscription des contrats visés aux présentes en fournissant une copie au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur accepte expressément que le Bailleur conclut avec des entreprises choisies par ce dernier certains contrats d'entretien en cas de défaillance du Preneur dans ses obligations susvisées et de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents sans recourir à la procédure de l'article 1144 du Code civil.

A partir de la Date de Prise de Possession, tous les contrats concernant les Biens Loués, feront état du fait que le Preneur occupe les Biens Loués en tant que preneur et prévoient une clause à l'effet qu'ils prendront fin, sans indemnité pour le Bailleur, lorsque le Preneur n'occupera plus les Biens Loués à moins que le Bailleur ne décide de les continuer.

29.1.2. PAR EXCEPTION AU PRINCIPE VISE A L'ARTICLE 29.1.1 CI-DESSUS ET CONFORMEMENT A L'ARTICLE R 145-35 DU CODE DE COMMERCE, LE BAILLEUR CONSERVERA A SA CHARGE LES CHARGES ET DEPENSES SUIVANTES :

- Le coût des travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code civil,
- Le coût des travaux ou réparations qui relèveraient de la garantie décennale dont bénéficie le Bailleur pendant les dix (10) premières années du Bail, à due concurrence des sommes qui seraient versées par l'assureur,
- Les honoraires de gestion des loyers.

Il est toutefois précisé que le Preneur ne prendra en charge les travaux et réparations lui incombant suivant les dispositions ci-dessus, qui relèveraient par ailleurs des garanties biennale et de parfait achèvement que, dans la mesure où le Bailleur n'aurait pu bénéficier, pour ces travaux et réparations, de la mise en jeu desdites garanties, ce dernier devant faire toutes diligences à cet effet.

Le Preneur reconnaît que la liste ci-dessus constitue un inventaire (pas nécessairement exhaustif à ce jour compte tenu du fait que l'Ensemble Immobilier - en cours de construction - n'a pas été exploité à ce jour) des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre Bailleur et Preneur dont l'établissement est prévu par l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce et déclare s'en satisfaire.

Une mise à jour de cet inventaire pourra être transmise par le Bailleur dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Prise de Possession.

29.2. MODALITES DE REMBOURSEMENT DES CHARGES

Les charges susvisées sont exigibles à compter de la Prise de Possession des Biens Loués au profit du Preneur et seront payables de la manière suivante :

Une provision portant sur l'ensemble des charges des Biens Loués sera versée par le Preneur pour la première fois à la Date de Prise de Possession, et ensuite au début de chaque trimestre civil, égale au quart du budget annuel prévisionnel de charges afférent aux Biens Loués, établi par le Bailleur au prorata des surfaces des Biens Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Le montant des appels de fonds sera indiqué Hors Taxes, la T.V.A. étant facturée en sus.

A titre prévisionnel, il est ici précisé que la provision pour charges sera de **1.100€ HT/m²/an** pour la première année du Bail.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur, ou le mandataire du Bailleur, arrêtera les comptes de l'année écoulée et réclamera le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, ou en créditera de l'excédent payé en cas contraire.

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

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, ou à tout mandataire que le Bailleur lui désignerait, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus.

En fin de Bail, les provisions versées seront restituées au Preneur, après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges, ou de toutes sommes dues au Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, les impôts et taxes seront susceptibles d'être payées par le Preneur, en sus des provisions, annuellement.

30. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des sommes prévues au Bail, telles que le loyers et les charges ci-dessus stipulés, indemnité de remise en état, et de l'exécution des conditions du Bail, le Preneur a versé ce jour au Bailleur une somme équivalente à **TROIS (3) MOIS DE LOYER HT/HC**, soit la somme de **DIX-SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (17 465,50 EUR)** titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à la libération des Biens Loués.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera réajustée en proportion de cette augmentation, si bon semble au Bailleur.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du Preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Ce dépôt de garantie sera destiné à assurer au Bailleur la restitution des Biens Loués en bon état dans les conditions des présentes, le bon paiement de toutes les réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de Bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires ou autres, en cours de Bail et jusqu'à la remise de la totalité des clés et moyens d'accès.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois (3) mois de la remise de la totalité

des clés et moyens d'accès, après déduction de toutes les sommes, telles que ci-dessus visées, dues par le Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou de tous autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le Bailleur aura la faculté d'utiliser, à tout moment, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2323 et suivants du Code Civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, tous loyers, charges et autres accessoires jusqu'à l'expiration du Bail étant immédiatement exigibles, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes susvisées.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur (y compris sauvegarde), le Bailleur pourra choisir de compenser le dépôt de garantie en priorité avec les dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de ladite procédure. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité aura pour conséquence impérative, l'obligation pour le Preneur de reconstituer le dépôt de garantie dû dans les termes des présentes.

Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail notamment pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de cession du Bail, les sommes détenues au titre du dépôt de garantie par le Bailleur ne seront restituées au Preneur, cédant, qu'après imputation de toutes sommes éventuellement dues par ce dernier et au plus tard, trois (3) mois après la signature de l'acte de cession. En conséquence, le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

Si le cédant est à jour de ses loyers au jour de la cession il pourra demander directement au cessionnaire le remboursement du dépôt de garantie.

En cas de transfert de la propriété des Biens Loués par tous moyens y compris par fusion ou apport partiel d'actifs, le dépôt de garantie sera transféré de plein droit au nouveau propriétaire. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire des Biens Loués.

31. CONDITIONS RESOLUTOIRES

Le présent bail est soumis à la non-réalisation des conditions résolutoires suivantes :

- Non-Obtention par le PRENEUR de toutes les autorisations administratives, purgées de tout recours et de retrait, nécessaires à l'exercice de son activité et conformes à sa demande, telles que déclaration préalable pour l'aménagement, autorisation de pose d'enseigne en façade, étant entendu que le ou les arrêtés ou autorisations ne devront imposer au pétitionnaire, directement ou indirectement, aucune sujétion particulière quant au stationnement,

notamment l'obligation de réaliser ou de participer financièrement à la création d'emplacements de parkings. Ces demandes devront être déposées par le PRENEUR, dans le délai de (à préciser) mois de signature des présentes ; à défaut, le PRENEUR sera déchu du bénéfice de la présente condition suspensive,

Les conditions résolutoires prévues ci-dessus, et stipulées au profit du PRENEUR, à l'exception de la première condition résolutoire stipulée au profit exclusif du BAILLEUR, devront être levées au plus tard dans un délai de mois à compter de la signature des présentes.

A défaut de non-réalisation desdites conditions dans le délai imparti, et de renonciation du Preneur, les parties se rapprocheront pour convenir ensemble des suites à donner aux présentes.

A défaut d'accord entre elles à l'issue d'un délai de trois (3) mois suivant la date ci-avant prévue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans que le BAILLEUR et le PRENEUR n'aient besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Toutefois, le PRENEUR pourra toujours renoncer à une ou plusieurs desdites conditions résolutoires stipulées en sa faveur en avisant le BAILLEUR de cette renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'expiration du délai ci-dessus.

32. CONDITIONS GENERALES

Le présent Bail est conclu, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes, qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit. Le Preneur s'obligera à exécuter toutes ces conditions sans diminution de loyer ni indemnité quelconque.

32.1. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au cahier des charges, règlement intérieur, règlement de copropriété, s'il existe, de l'Ensemble immobilier ou de l'Immeuble dont dépendent les Locaux loués, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra en outre faire vérifier les installations de chauffage et climatisation chaque fois que leur état le rendra nécessaire.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée des Biens Loués et dans les parties communes de l'Ensemble immobilier ou de l'Immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance soit **+++ kg/m²**, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le Preneur ne pourra entreposer dans les Biens Loués, dans l'Ensemble immobilier ou dans les parties communes des marchandises ou objets quelconques dégageant de mauvaises odeurs ou susceptibles d'entraîner une gêne quelconque pour les autres occupants ou les voisins ; le Preneur ne pourra introduire dans les Biens Loués ni dans l'Immeuble ou l'Ensemble immobilier, de matières dangereuses,

ni aucun produit explosif et/ou inflammables autres que celles strictement nécessaires à son activité et, dans ce cas, sous réserve d'avoir obtenu préalablement les autorisations administratives requises, effectué toute formalité et souscrit les assurances spécifiques nécessaires.

Le Preneur devra prêter attention au bon comportement de son personnel, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Biens Loués par ses employés.

Le Preneur devra s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Biens Loués afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

En ce qui concerne le parc de stationnement public, voiries et aires de manœuvre et de livraison, le Preneur s'engage à n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : papier, carton, pneus, bidons d'essence ou huile : il devra s'assurer, de manière permanente, à ce que ses véhicules n'émettent aucun gaz toxique ni substance polluante (huile, essence, etc.) et, de manière générale, ne soient à l'origine d'aucun trouble. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence ou de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

32.2. ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Biens Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement mais à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur, sauf si celles-ci seraient la conséquence de l'absence d'entretien normal des Biens Loués par le Preneur, de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état et conformes à l'état des lieux.

A cet égard, le Preneur devra souscrire un ou plusieurs contrats dits de maintenance complète tant des installations techniques que de l'ensemble des équipements des Biens Loués et des contrats d'entretien courant des Biens Loués qui s'avèreraient nécessaires pour une périodicité d'intervention suffisante afin de conserver les Biens Loués et leurs éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur devra justifier de la souscription des contrats visés ci-dessus à première demande du Bailleur.

Il devra en cas de départ faire son affaire de la résiliation desdits contrats.

Le Preneur s'engage, en outre, à communiquer au Bailleur la copie de tout nouveau contrat qu'il conclurait, à première demande de celui-ci, ainsi que la copie de tout document (y compris la copie des contrats et de tout rapport d'activité que rédigerait les prestataires) permettant au Bailleur de vérifier que le Preneur a dûment rempli ses obligations au titre du présent article.

Le Bailleur aura, au moins une fois par an, la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur (i) que le Preneur respecte ses obligations au titre du présent Article et que la maintenance des Biens Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Biens Loués et (ii) que le respect de la réglementation sur la sécurité des personnes est assuré.

Faute pour le Preneur d'assurer ces fonctions de gestion technique et

d'entretien conformément aux dispositions qui précèdent, le Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'oblige à supporter toutes les dépenses exposées par le Bailleur, de quelque nature que ce soit pour assurer lesdites fonctions techniques et d'entretien.

Le Preneur restera également tenu de ces obligations d'entretien et de remplacement quand bien même celles-ci seraient causées par vétusté ou force majeure.

Le Preneur devra dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés de la connaissance du sinistre, par tout moyen, le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les Biens Loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations à sa charge que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Biens Loués.

Le Preneur devra supporter et ce, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, toutes réparations qui résultent de la mise en jeu par le Bailleur de la garantie décennale dans les limites de l'Article 31.6.2, le tout pour autant que les Biens Loués puissent continuer à être exploités dans des conditions normales et conformément à leur destination.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne en résultant pour le Preneur.

Le Preneur devra également réaliser à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité rendus obligatoires par toute législation et réglementation applicables à l'activité exercée par le Preneur dans les Biens Loués, de quelque nature que ce soit, existante ou future, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'hygiène, l'urbanisme, la réglementation du travail, la salubrité, la voirie et en particulier tous travaux prescrits par les administrations compétentes (à l'exception des travaux qui entreraient dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil et qui auraient pour but de mettre les Biens Loués en conformité avec la réglementation conformément aux dispositions de l'article R.145-35-2° du Code de commerce).

Le Preneur renonce à poursuivre le Bailleur ou son mandataire ou sa compagnie d'assurance, pour réclamer une diminution de loyers ou la réparation d'un préjudice au titre de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelle que soit la gêne qui puisse en résulter pour lui.

32.3. GARNISSEMENT

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les Biens Loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail.

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte expressément de dispenser le Preneur de procéder, pendant ses travaux d'implantation, au garnissement du local.

32.4. EXPLOITATION

A compter de l'ouverture, les Biens Loués devront être maintenus en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf en cas de force majeure et en cas

de réalisation de travaux de *remodeling* sur magasin sans pouvoir excéder une durée d'un (1) mois.

32.5. REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Le Bailleur déclare que les Biens Loués seront classés comme un établissement recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie de type M tel qu'il est prévu par le permis de construire.

Si les Biens Loués devaient relever dans le cadre de leur exploitation d'un autre classement au titre de la réglementation sur les établissements relevant du public (ERP), le Preneur s'oblige à faire les démarches, obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, et sous réserve de ne pas remettre en cause la conformité administrative des Biens Loués au regard du permis de construire.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant et à en justifier au Bailleur.

Le Preneur sera responsable dans les Biens Loués de toutes les mesures de sécurité et d'accessibilité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

Le Preneur aura à sa charge l'aménagement des Biens Loués, conformément à la réglementation ERP, et il se chargera d'effectuer toute démarche nécessaire pour obtenir toute autorisation utile à son exploitation le cas échéant, et déposer toute autorisation de travaux.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'application le cas échéant de la législation sur les ERP aux Biens Loués, et devra justifier au Bailleur, à première demande de ce dernier, du respect des règles légales et réglementaires applicables à l'ERP le cas échéant.

32.6. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION EN COURS DE BAIL

32.6.1. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION REALISES PAR LE PRENEUR

Il est interdit au Preneur de faire aucune démolition ni aucun percement de murs porteurs ou de voûtes, aucune construction dans les Biens Loués avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, les honoraires étant à la charge du Preneur. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, le Preneur s'engage à relancer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de silence du Bailleur à l'issue d'un délai de huit (8) jours ouvrés suivant la réception de cette relance, cette autorisation sera réputée acceptée.

Le Preneur pourra librement effectuer, en cours de bail, tous les travaux, embellissements, installations, changements de distribution, améliorations et aménagements ne portant pas atteinte ni l'aspect extérieur ni à la structure de l'Immeuble.

Les travaux ayant fait l'objet d'un accord du Bailleur devront être exécutés par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées, le tout aux frais du Preneur.

L'accord de principe qui sera donné par le Bailleur sera, néanmoins, soumis au respect par le Preneur d'un cahier des charges qui définira les obligations du Preneur quant à la réalisation de travaux dans les Biens Loués et qui constituera, ainsi également, une des conditions de l'autorisation du Bailleur.

Tout manquement du Preneur à la procédure visée ci-dessus, entraînera l'obligation pour ce dernier de remettre les Biens Loués en leur état d'origine et, si bon semble au Bailleur, en application de la clause résolutoire prévue par le présent Bail.

Il est rappelé au Preneur, que dans les locaux loués d'un ensemble immobilier en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'ensemble immobilier ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires que le Bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme que celui édicté ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du Bailleur.

D'ores et déjà, le Bailleur autorise le Preneur, à compter de la prise de possession des lieux, à effectuer tous travaux d'installation conformes au dossier de demande de permis de construire ci-avant annexé, que ce dernier jugera nécessaires à son installation, y compris de gros œuvre, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et des autorisations administratives ou autres si ceux-ci s'avèrent nécessaires.

En tant que de besoin, demeureront annexés aux présentes :

- le descriptif des travaux que le Preneur envisage de réaliser,
- les plans de l'intérieur des locaux avant et après lesdits travaux
- les plans de façades avant et après lesdits travaux

De manière générale, lesdits travaux devront être réalisés sous l'entière responsabilité du Preneur et par des professionnels sous le contrôle, de bureau(x) d'études et de bureau(x) de contrôle s'il y a lieu, dans les règles de l'art en conformité des lois, des réglementations en vigueur.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure des Biens Loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études aient pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir : perte de loyer, perte de

valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des tiers.

Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.

Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Biens Loués.

Pour l'ensemble des travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le Preneur s'engage, à cet effet, pour les travaux ayant nécessité une autorisation préalable du Bailleur :

- * à communiquer au Bailleur, sur demande, une copie des attestations d'assurances.

- * à justifier que l'ensemble de ces intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle à ses frais de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

32.6.2. TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

L'Ensemble Immobilier étant en cours de construction, les Parties conviennent qu'aucun état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans les Biens Loués au cours des trois (3) dernières années ne serait annexé au Bail.

S'agissant des travaux futurs, le Bailleur entend préciser qu'il n'est pas à ce jour anticipé de travaux au cours de la période de trois (3) années suivant la Date de Prise de Possession (hormis, le cas échéant, des travaux nécessaires afin de lever les réserves émises à l'occasion de la réception des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier et les travaux de parachèvement).

Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Biens Loués dans les trois (3) années suivant la Date de Prise de Possession, assorti d'un budget prévisionnel, sera transmis au Preneur dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Prise de Possession.

Dans le délai de deux mois à compter de l'expiration de chaque période triennale du Bail, le Bailleur communiquera au Preneur le cas échéant (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût, ainsi qu'(ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du Bail incluant un budget prévisionnel.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles concernant les Locaux ou les terrains adjacents, pour autant que ces derniers soient nécessaires ou impératifs ou relèvent de la responsabilité du Bailleur au titre du Bail, ~~quels qu'en soient les inconvénients~~

pour le Preneur et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt-et-un (21) jours. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Bailleur du fait de ces travaux.

Le Preneur s'engage à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification des parties communes de l'Ensemble Immobilier que le Bailleur devrait effectuer, sous réserve que ces travaux n'entraînent pas à terme une diminution du standing de l'Ensemble Immobilier ou des conditions d'utilisation des parties communes par le Preneur.

Sous réserve de maintenir un accès aux Biens Loués compatibles avec un usage normal de ces derniers, le Bailleur aura notamment le droit :

- de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes dans le cadre des travaux visés au présent article, à la condition que le Preneur en soit informé quinze (15) jours à l'avance ;

- de juger nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications, d'installer, entretenir, réparer, utiliser, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils, et gaines techniques qui traversent les Biens Loués, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, et que le preneur en soit informé trois (3) mois à l'avance, sauf le cas de force majeure. Dans la mesure du possible, le Preneur pourra solliciter l'amendement du projet de travaux s'il vient à limiter l'accès ou la visibilité des Biens Loués.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour ne pas nuire à l'activité du Preneur, à charge pour ce dernier de laisser l'accessibilité des lieux au Bailleur et libérer les zones de travaux.

32.6.3. MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719-2° du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des Biens Loués ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Les travaux seront réalisés sous la surveillance du bureau d'étude/architecte du Preneur, aux frais de ce dernier.

Le Preneur devra justifier de la réalisation de ces travaux au Bailleur dès qu'ils seront achevés ou à défaut à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dans les délais imposés par la nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives applicables à son activité.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières de l'article 606 du Code Civil.

32.7. AMELIORATIONS – ACCESSION EN FIN DE BAIL

Tous les aménagements, travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

32.8. ENSEIGNES

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à apposer des enseignes sur l'Immeuble sous réserve de l'obtention préalable par le Preneur des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

La pose de l'enseigne et l'exécution des travaux la concernant devront être réalisées dans les règles de l'art sans aucune modification conformément audit descriptif.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'installation de cette enseigne ainsi que du respect des dispositions du règlement intérieur de l'Immeuble s'ils existent.

Cette enseigne sera installée, entretenue et déposée aux frais du Preneur et sous sa seule et entière responsabilité, celui-ci garantissant le Bailleur de toute difficulté, dommages ou préjudices pouvant en résulter.

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

Lors de son départ des Biens Loués, le Preneur devra pareillement, sous son entière responsabilité et à ses frais, assurer la dépose de l'enseigne qu'il aura installée.

32.9. VISITE DES LIEUX

En cours de Bail : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tous temps pendant les horaires d'ouverture et en sa présence ou celle de son représentant, dans les Biens loués, le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers, pour visiter et s'assurer de l'état des Biens Loués, de même que pour surveiller la réalisation de tous travaux effectués par le Preneur, pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant des présentes et ce, huit (8) jours après mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée.

En cas de congés ou en fin de Bail ou en cas de vente des Biens Loués : le Preneur, sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, devra également laisser visiter les Biens Loués dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois du Bail ou en cas de mise en vente des Biens Loués, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur pendant les heures d'ouverture.

Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente des Biens Loués.

Pour l'exécution des travaux : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, et des dispositions prévues ci-avant, le Preneur devra laisser pénétrer pendant les heures d'ouverture à tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers mandatés par le Bailleur pour l'exécution de tous travaux de réparations et

autres.

32.10. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale dont le Preneur est légalement redevable et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs aux Biens Loués et à leur utilisation dont le Preneur est le redevable légal et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur remboursera au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le montant de la taxe foncière et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, et de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de la quote-part applicable aux Biens Loués, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui pourraient ultérieurement être créés.

Le Bailleur informera le Preneur de tout nouvel impôt ou taxe qu'il lui incombe de supporter en application des présentes.

Les remboursements dont il est fait état ci-dessus seront effectués par le Preneur à réception de la facture et du rôle qui lui seront adressés par le Bailleur ou son mandataire.

Les remboursements des impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Le Preneur devra, dans un délai maximum d'un (1) mois suivant la restitution des Biens Loués, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Biens Loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autres impôts ou taxes à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

32.11. RESTITUTION DES BIENS LOUES – REMISE DES CLEFS

Le Preneur rendra toutes les clefs des Biens Loués le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait en cas d'accord du Bailleur. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

A défaut de la remise au Bailleur ou son mandataire de la totalité des clés et moyens d'accès, les Biens Loués ne pourront être considérés comme étant libérés.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les Biens Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, dans les limites toutefois de l'article R.145-35 du Code de commerce, le tout à ses frais exclusifs, et les restituer libres de tout mobilier et agencement qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en application des présentes.

A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat d'un pré-état des lieux de l'état des Biens Loués, état qui comportera le relevé des réparations incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'échéance du Bail ou lors de son départ effectif s'il est antérieur, sous le contrôle de l'architecte du Preneur, dont les honoraires seront supportés par ce dernier et qui devra en justifier au Bailleur.

Il sera procédé à l'occasion du départ du Preneur à un second état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur que ce dernier n'aurait toujours pas effectuées.

Au cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, celui-ci devra payer, outre le coût desdites réparations convenus lors du pré-état des lieux de sortie, une indemnité d'occupation telle que mentionnée ci-après.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **mille euros (1 000,00 EUR) par jour de retard**. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location. Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

32.12. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur, le cas échéant le mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur :

- a) Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction ou qu'ils aient pour cause le fait d'un gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;
- b) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Biens Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Biens Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans les Biens Loués ne pouvant y suppléer ;
- c) Pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Biens Loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone ou de toute autre service analogue.
- d) Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;
- e) Pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie

de fait ou autrement ;

- f) Pour les dégâts causés aux Biens Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- g) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- h) En cas de préjudice relevant des garanties légales des constructeurs.

De manière générale, sous réserve du respect par le Bailleur de ses obligations légales et contractuelles, le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs également à réclamer au Bailleur ou à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Biens Loués n'occasionnent une impossibilité totale d'exercer son activité.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Biens Loués et notamment ceux du gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Locaux loués n'occasionnent une impossibilité totale d'exercer son activité.

32.13. DESTRUCTION DES BIENS LOUES

Si les Biens Loués viennent à être détruits **en totalité** par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessous étant acquis au Bailleur), mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Biens Loués 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, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 de Code civil, le Bailleur seul aura la faculté :

- Soit de résilier le présent 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.

Il est précisé que dans ce deuxième cas, le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Biens Loués 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 et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface

détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par les parties, et faute par celles-ci de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

32.14. ASSURANCES

32.14.1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

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

- a) Les Biens Loués y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements notamment contre les risques suivants : Incendie, explosion, foudre, dommages électriques, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, poids de la neige, fumée, grèves, émeutes, attentats et mouvements populaires, vandalisme et actes de malveillance, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.

Les Biens Loués sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, les recours des voisins et des tiers, la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois (3) années et les honoraires d'experts.

- b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et / ou matériels et / ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant les Biens Loués.

Le Bailleur et ses assureurs renonceront à tout recours contre le Preneur et ses assureurs pour les risques garantis dans le contrat visé ci-avant qui comportera mention de cette disposition. Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Biens Loués par le Preneur.

32.14.2. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables pendant la durée du bail et de ses renouvellements :

- les aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens lui appartenant se trouvant dans les lieux loués, contre tous dommages et notamment les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires, vols y compris les détériorations immobilières consécutives, bris de glaces et catastrophes naturelles,
- les recours des voisins et des tiers,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à l'égard du BAILLEUR

pour les pertes de loyers pour une période de deux (2) ans,

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale et couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels dont il pourrait être tenu pour responsable vis-à-vis des clients, des employés et/ou des tiers dans le cadre de ses activités,

- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge.

Le PRENEUR devra acquitter régulièrement les primes ou cotisations des polices visées ci-dessus et en justifier au BAILLEUR à chaque réquisition.

Le BAILLEUR s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables :

- les biens immeubles objets du Bail, en valeur à neuf, contre tous dommages et notamment les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires et catastrophes naturelles,

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire,

- les recours des voisins et des tiers

Compte tenu de l'importance des investissements réalisés par le PRENEUR dans les lieux loués, le BAILLEUR s'engage à communiquer, au PRENEUR et/ou à ses assureurs, ses polices d'assurances ainsi que les quittances des primes y afférentes.

le strict cadre de la présente clause « assurances » et uniquement dans celui-ci, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs ; réciproquement le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait soit pour le BAILLEUR, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de garantir le BAILLEUR contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le PRENEUR s'engage à informer dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de la connaissance du sinistre, par tout moyen, le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation dans les Locaux Loués, quel qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

A défaut, le PRENEUR demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure les locaux loués.

32.15. SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - MODIFICATION DU PRENEUR - NANTISSEMENT

32.15.1. SOUS-LOCATION

La sous-location des Locaux est interdite.

Le Preneur pourra toutefois concéder la jouissance des Biens Loués, en tout ou partie et sous quelque forme que ce soit, y compris par le biais d'une location-gérance, d'une mise à disposition ou d'un contrat de domiciliation, même temporairement ou à titre gratuit ou précaire, sous réserve de l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le contrat de sous location devra reprendre intégralement les termes du présent article, qui s'imposera au(x) sous-locataire(s) lesquels seront impérativement tenus de respecter toutes les clauses et conditions du Bail.

En cas de sous-location, les dispositions suivantes s'appliqueront :

Le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail.

Les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail.

A défaut de renouvellement du Bail principal, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (notamment congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié, le sous-locataire ne pouvant en aucune manière se prévaloir à l'égard du Bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du bail découlant de l'article L.145-32 du Code de Commerce. Le contrat de sous-location devra stipuler que le sous-locataire s'interdit de réclamer au Bailleur une quelconque indemnité.

Le contrat de sous-location devra par ailleurs impérativement contenir :

- a) Une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du contrat de sous-location suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier,
- b) Une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Biens Loués étant indivisibles dans la commune intention des parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, de la libération des Locaux loués occupés par le sous-locataire, dont il est garant à l'égard du Bailleur.

En ce qui concerne la mutation de jouissance de la partie des Biens Loués, objets de la sous-location, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Il est également précisé que dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les Biens Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur.

Le sous-locataire devra personnellement occuper les lieux.

Le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du Code civil vis-à-vis du Bailleur.

Le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations.

Le sous-locataire et ses assureurs devront renoncer à recours contre le Bailleur, le Preneur et leurs assureurs dans les conditions prévues ci-avant en

contrepartie de la renonciation réciproque à recours du Bailleur, du Preneur et de leurs assureurs contre le sous-locataire et ses assureurs.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à la signature du contrat de sous-location, dont un projet devra lui avoir été adressé, quinze (15) jours à l'avance au moins par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le Preneur devra informer le Bailleur de la sous-location, en lui adressant une copie du contrat de sous-location dans un délai de quinze (15) jours suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

32.15.2. LOCATION - GERANCE

Le Preneur pourra mettre son fonds de commerce en location-gérance, et domicilier ses locataires-gérants sous réserve de l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail.

32.15.3. CESSION DU DROIT AU BAIL - CESSION DU FONDS DE COMMERCE

En application de l'article L. 145-16 du Code commerce, le Preneur pourra librement céder son droit au Bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au Bail sans accord préalable, exprès et écrit du Bailleur est interdite.

Le Preneur devenu cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le cédant se portera garant solidaire du cessionnaire pour une durée maximum de trois ans à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause sera réputée non écrite.

Le Preneur devra notifier au Bailleur une copie du contrat de cession dans un délai de quinze (15) jours suivant sa signature.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires, sous peine de nullité de la cession, et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

Les dispositions des présentes s'appliqueront dans tous les cas d'un transfert du droit au présent Bail à un tiers quel qu'il soit, par quelque moyen juridique que ce soit et notamment, cession ou apport du droit au Bail ou du fonds de commerce, fusion etc.

32.16. MODIFICATION DU PRENEUR

En cas de modification des statuts du Preneur tendant à la transformation de la société, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, à première demande de ce dernier, dans le mois de la réception de cette notification, en lui remettant notamment un extrait K-Bis à jour sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

32.17. NANTISSEMENT

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Biens Loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois à compter de son inscription.

32.18. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, ou à défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, ou des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires relatifs aux Biens Loués, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser sa situation, resté sans effet.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un (1) mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de mille euros (1 000,00 euro) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

En cas de résiliation par suite de l'un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du Bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur, à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même en cas de résiliation judiciaire pendant la période du Bail ou en cours de ses renouvellements.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de commerce.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, qui seraient effectivement dus, à régler tous les frais et honoraires

engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du Bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux (2) ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du Bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois, le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

33. CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Dès la signature des présentes, et ce nonobstant l'effet des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le Bailleur s'interdit, dans l'ensemble immobilier dans lequel est situé le local objet des présentes, ainsi que dans tous immeubles dont il est ou deviendrait propriétaire, dans un rayon de 300 mètres à vol d'oiseau du local donné à bail, directement ou indirectement – notamment par interposition de personnes morales -, et ce pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, d'exploiter, de créer ou de s'intéresser à l'exploitation d'un fonds de commerce de distribution de produits à prédominance alimentaire (épicerie, primeur, supérette, supermarché, hard discount, drive, activités liées au retrait de marchandises que l'on trouve habituellement dans les supermarchés, achetées ou commandées par voie télématique ou autre, etc.), soit directement ou indirectement, par personne interposée ou à titre d'associé, de donner à bail un local, de le céder ou d'en concéder la jouissance en vue de l'exploitation d'un tel fonds, à peine de tous dommages et intérêts envers le PRENEUR ou son successeur, et sans préjudice de la fermeture du fonds de commerce litigieux.

34. CLAUSE DE SUBSTITUTION

Le PRENEUR pourra substituer dans le bénéfice des présentes, toute personne morale franchisée du groupe CARREFOUR (dépendant de la « branche CARREFOUR PROXIMITE ») de son choix, la substitution pouvant intervenir au plus tard le jour de la prise d'effet du bail.

35. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

L'article L.125-9-1 du Code de l'Environnement (issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) contient l'obligation d'insérer une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces.

Les Parties déclarent que les Biens loués ont une surface inférieure à 2.000 m².

En conséquence, le présent Bail n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus.

36. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Ensemble Immobilier dans lequel se trouvent les Biens Loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée, enregistrée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).
- La base d'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (ICPE).

Une copie de ces consultations est annexée.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation « ICPE »).

De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire à législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de Bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du Bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements en vigueur afin de préserver les Biens Loués, à tout moment, de toute forme de pollution. Dès lors que la loi ou toute autre réglementation l'imposera, le Preneur devra faire analyser au moins une fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les locaux. Ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Biens Loués dans l'état dans lequel il les a reçus, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine. Le cas échéant, le Preneur devra justifier au Bailleur de la réalisation de la procédure de cessation d'activité conformément à la législation sur les ICPE.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution se révélait, le Preneur en serait tenu responsable. Il devrait alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, il s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences. Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur sera en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer ce dernier à ces négociations.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux du Preneur, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires, le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

En fin de Bail, préalablement à son départ, le Preneur confirmera au Bailleur par écrit, qu'aucune pollution ne s'est produite ou, dans le cas contraire, que toutes les sources et conséquences d'une pollution ont été éliminées.

Le Bailleur pourra faire vérifier les déclarations du Preneur par tout expert reconnu de son choix. Si l'expert du Bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, dans les conditions stipulées aux présentes, sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux et d'expertise seront alors à la charge du Preneur dans le cas d'un constat de pollution positif.

37. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques et pollutions en date du +++ est demeuré ci-annexé après mention.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Par ailleurs, à la connaissance du Bailleur, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

38. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Compte tenu de la réalisation des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, le Preneur dispense expressément le Bailleur de l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, en application aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Le Bailleur s'engage à produire ledit diagnostic au plus tard à la Date de Prise de Possession.

39. AMIANTE

Le Preneur reconnaît être informé de ce que le Bailleur n'a pas l'obligation de lui transmettre un dossier technique amiante, l'Immeuble ayant été édifié postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

40. URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la mairie le +++ dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

41. SERVITUDES

Le Preneur devra respecter toutes les servitudes existantes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

42. TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

43. NULLITE

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément que la nullité d'une des clauses du Bail n'entraînera en aucun cas la nullité du Bail.

44. LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les Parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

45. PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les Parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux (2) ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

46. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent Bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

47. CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie ou obtenue de quelque manière que ce soit dans le cadre de la préparation à l'exécution du Bail ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue au Bail, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'autre Partie.

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties changerait de domiciliation pour l'application des présentes, elle s'engage à en avvertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute notification/congé/signification à la domiciliation indiquée aux présentes demeurera valable et opposable au cocontractant, en l'absence d'une telle notification préalable par ce dernier.

48. USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une Partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

49. NOTIFICATIONS

Sauf où il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extra-judiciaire) confirmée par email, adressée au siège social du Bailleur et au siège social du Preneur, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

Bailleur :

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE
Place Hippolyte Pérégut
69160 TASSIN LA DEMI LUNE
Mail : finances@villettassinlademilune.fr

Preneur

Société CARREFOUR PROXIMITE FRANCE
Zone Industrielle Route de Paris
14120 MONDEVILLE
Mail : cpg_gestion_locative_bp@carrefour.com

Copie : CARREFOUR PROXIMITE France
Direction Développement
36 avenue de Lautagne-BP 23
26901 VALENCE cedex 9

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par chacune des parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées.

50. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est régi par le droit français conformément auquel il sera interprété.

Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués.

51. FRAIS

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais et honoraires exposés à l'occasion de la négociation et de la rédaction du Bail.

Les frais des présentes, à savoir notamment les honoraires de rédaction, débours, droits d'enregistrement éventuels, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, ainsi que tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront répartis pour moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les honoraires de rédaction des présentes s'élèvent à 5.000€ hors taxe, TVA en sus, suivant lettres de mission signées. Etant précisé que la conclusion de chaque avenant ou acte complémentaire au Bail donnera lieu à des honoraires de rédaction pour 1.500 euros HT, TVA en sus.

52. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur à première demande de ce dernier.

53. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

54. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

55. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET



Projet du 16/01/2024

120524502

AB/APV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**À la mairie de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (Rhône), Place Hippolyte Péragnet,
69160 Tassin-la-Demi-Lune,**

Maître Angélique BONNEAU , Notaire Associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dénommée "1629 NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à LYON 1er (Rhône), 9 rue du Bât d'Argent, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT à la requête des Parties ci-après identifiées.

SOMMAIRE

1.	IDENTIFICATION DES PARTIES	4
1.1.	BAILLEUR	4
1.2.	PRENEUR	4
2.	DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ	4
3.	PRÉSENCE – REPRÉSENTATION	5
4.	DEFINITIONS	5
5.	INTERPRETATION - NOVATION - PORTEE DES ENGAGEMENTS ..	6
6.	EXPOSE	6
6.1.	MAITRISE FONCIERE	6
6.1.1.	Historique cadastral	6
6.1.2.	Origine de propriété	7
6.1.2.1.	S'agissant des parcelles section AK numéros 304 à 306	7
6.1.2.2.	S'agissant des parcelles section AK numéros 307 à 309	7
6.2.	DOMANIALITE PUBLIQUE – DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT	7
6.3.	AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PROJET DE CONSTRUCTION	8
7.	DOSSIER D'INFORMATION	10
8.	CONVENTION PRINCIPALE : BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	11
9.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS LOUÉS	11
10.	PERFORMANCE ENERGETIQUE	12
11.	SUBSTITUTION DE MATERIAUX, EQUIPEMENTS OU MATERIELS	12

12.	MODIFICATIONS DE STRUCTURE ET D'AGENCEMENT POUR DES RAISONS TECHNIQUES	12
13.	SURFACE UTILE - TOLERANCES D'EXECUTION - AJUSTEMENT DU LOYER	13
14.	VISITE DU CHANTIER	14
15.	ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION	14
15.1.	DEFINITION DE L'ACHEVEMENT	14
15.2.	DELAI DE PRISE DE POSSESSION	15
15.3.	CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT - PROCEDURE DE PRISE DE POSSESSION	16
16.	CLAUSE PENALE EN L'ABSENCE DE PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR	18
17.	PENALITES DE RETARD	18
18.	LEVÉE DES RESERVES	19
19.	ACCES AUX BIENS LOUES PAR LE BAILLEUR ET SES ENTREPRISES.....	19
20.	ETAT DES BIENS LOUES - GARANTIES CONSTRUCTEUR.....	20
20.1.	ETAT DES LIEUX DES BIENS LOUES.....	20
20.2.	GARANTIE DES CONSTRUCTEURS	20
21.	ACTE COMPLEMENTAIRE AU BAIL.....	20
22.	DESIGNATION DES BIENS LOUES.....	21
22.1.	DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENT L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES.....	21
22.2.	DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES	21
22.3.	DESIGNATION DES BIENS LOUES	21
23.	ORGANISATION JURIDIQUE	22
23.1.	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES.....	22
23.2.	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE	22
24.	DURÉE DU BAIL	22
25.	FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE	23
26.	DROIT AU RENOUVELLEMENT	23
27.	DESTINATION CONTRACTUELLE - ACTIVITE AUTORISEE	24
28.	LOYER.....	24
28.1.	MONTANT DU LOYER.....	24
28.2.	PROVISION SUR CHARGES.....	25
28.3.	MAJORATION	26
28.4.	INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER	26
28.5.	REVISION TRIENNALE DU LOYER	26
29.	CHARGES	27
29.1.	DÉFINITION DES CHARGES ET DÉPENSES.....	27
29.1.1.	A la seule exception des travaux et charges visés à l'article 29.1.2. ci-dessous, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges et dépenses afférentes aux Biens Loués ainsi qu'aux équipements, dont notamment :	27
29.1.2.	Par exception au principe visé à l'article 29.1.1 ci-dessus et conformément à l'article R 145-35 du code de commerce, le Bailleur conservera à sa charge les charges et dépenses suivantes :	29
29.2.	MODALITES DE REMBOURSEMENT DES CHARGES	29
30.	DEPOT DE GARANTIE	30
31.	CONDITIONS GENERALES	31
31.1.	JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES	31
31.2.	ENTRETIEN – REPARATIONS.....	32
31.3.	GARNISSEMENT	34
31.4.	EXPLOITATION.....	34
31.5.	REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)	34
31.6.	TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION EN COURS DE BAIL	34
31.6.1.	Travaux – Modifications – Changements de distribution réalisés par le Preneur	34

31.6.2.	Travaux realises par le BAILLEUR.....	36
31.6.3.	Mises aux normes	37
31.7.	AMELIORATIONS – ACCESSION EN FIN DE JOUISSANCE	38
31.8.	ENSEIGNES.....	38
31.9.	VISITE DES LIEUX	38
31.10.	IMPOTS ET TAXES	39
31.11.	RESTITUTION DES BIENS LOUES – REMISE DES CLEFS	39
31.12.	RESPONSABILITE ET RECOURS.....	40
31.13.	DESTRUCTION DES BIENS LOUES	41
31.14.	ASSURANCES	42
31.14.1.	Assurances souscrites par le BAILLEUR.....	42
31.14.2.	Assurances souscrites par le Preneur	42
31.15.	SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - MODIFICATION DU PRENEUR – NANTISSEMENT.....	44
31.15.1.	Sous-location.....	44
31.15.2.	Location - gerance.....	46
31.15.3.	Cession du droit au bail - Cession du fonds de commerce.....	46
31.16.	MODIFICATION DU PRENEUR.....	46
31.17.	NANTISSEMENT.....	47
31.18.	CLAUSE RESOLUTOIRE	47
32.	CONDITION RESOLUTOIRE.....	48
33.	ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	48
34.	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	48
35.	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)	50
36.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE).....	50
37.	AMIANTE	51
38.	URBANISME	51
39.	SERVITUDES.....	51
40.	TOLERANCES	51
41.	NULLITE	51
42.	LOIS ET REGLEMENTS	51
43.	PRESCRIPTION.....	51
44.	SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE.....	52
45.	CONFIDENTIALITE.....	52
46.	USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE	52
47.	NOTIFICATIONS	52
48.	LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	53
49.	FRAIS	53
50.	COPIE EXECUTOIRE	53
51.	MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES.	53
52.	CERTIFICATION D'IDENTITÉ	54
53.	FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES	54

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, dont l'adresse est à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), place Hippolyte Péragnet, identifiée au SIREN sous le numéro 216 902 445.

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **PHARMACIE DU BOURG**, Société à responsabilité limitée au capital de 20.000 €, dont le siège est à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), 11 Avenue Honoré Esplette, identifiée au SIREN sous le numéro 488689373 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

2. DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le Bailleur déclare :

- que son état civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'il a la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure la présente vente et à exécuter les obligations en résultant à sa charge ;
- que la signature et l'exécution du présent Bail ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la présente vente ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

Le Preneur déclare :

- que les caractéristiques de la personne morale indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- que ladite personne morale a été dûment constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement ;
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre IV du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- que ladite personne morale n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ou mandat *ad hoc* ;
- que la signature et l'exécution du Bail ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Bail.

Chaque représentant de ladite personne morale atteste pour lui-même et leur mandant avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion du Bail, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE** est représentée à l'acte par **Monsieur Pascal CHARMOT**, en sa qualité de Maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la séance d'installation du Conseil municipal et de l'élection du Maire de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE et de ses adjoints en date du **27 mai 2020**, dont la copie du procès-verbal a été transmise et reçue en Préfecture au titre du contrôle de légalité, et par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et est demeuré annexé aux présentes.

Spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE en date du **13 décembre 2023**, publiée au Registre des Délibérations de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE dont un extrait en date du +++ est demeuré annexé aux présentes, reçue en Préfecture le +++ (par télétransmission) au titre du contrôle de légalité et par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

Monsieur Pascal CHARMOT, en sa qualité de Maire en exercice de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE, déclare que les délais de deux mois prévus, savoir :

- par l'article L. 2131-6 du Code général des Collectivités Territoriales concernant la possibilité offerte au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité ;

- et par l'article R 421-1 du Code de la Justice administrative permettant au tiers d'exercer un éventuel recours ;

Se sont écoulés sans qu'il ait reçu notification d'un quelconque recours à l'encontre de ladite délibération du Conseil Municipal en date du ++.

- La Société dénommée **PHARMACIE DU BOURG** est représentée à l'acte par **Monsieur Laurent BROUSSOLLE** en sa qualité de Gérant statutaire et ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des statuts et de la loi.

4. DEFINITIONS

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acte ou Acte de Bail : désigne le présent acte authentique et ses annexes contenant bail commercial en l'état futur d'achèvement ;

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur ;

Article(s) : désigne au singulier un article et au pluriel plusieurs articles de l'Acte ;

Bail : désigne le bail commercial en l'état futur d'achèvement des Biens Loués qui sera constatée aux termes des présentes.

Bailleur : désigne la commune de **TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, dont la comparution figure à l'Article 1.1 ;

Biens Loués : désignent les biens et droits immobiliers objets du présent Bail

tels que ceux-ci sont désignés à l'Article 22.

Dossier d'Information : désigne l'ensemble des documents et informations relatifs aux Biens Loués mis à la disposition du Preneur par le Bailleur et dont la liste est annexée aux présentes ;

Expert : désigne l'expert choisi d'un commun accord entre les Parties, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués statuant par voie de référé.

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés l'Acte de Bail, à l'exclusion de tous coûts des conseils extérieurs des Parties ;

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal sur le territoire métropolitain de la République française et où les banques sont ouvertes en France pour la journée entière. Si l'une des obligations des présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra être exécutée le Jour Ouvré suivant ;

Jour(s) Calendaire(s) : désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés sur le territoire métropolitain de la République française ;

Prise de Possession : désigne la prise de possession des Biens Loués au profit du Preneur dans les conditions prévues à l'Article 15 ;

Partie(s) : désigne le Bailleur et/ou le Preneur ;

Preneur ou Locataire : désigne la société « **PHAMARCIE DU BOURG** » dont la comparution figure à l'Article 1.2;

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

5. INTERPRETATION - NOVATION - PORTEE DES ENGAGEMENTS

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des présentes seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

6. EXPOSE

6.1. MAITRISE FONCIERE

6.1.1. HISTORIQUE CADASTRAL

La Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE est propriétaire d'un terrain, situé sur son territoire à **TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), 2 rue Professeur Deperet**, cadastré section AK numéros 304, 305, 306, 307, 308 et 309 (ci-après dénommé le « **Terrain** »).

Pour une meilleure compréhension de ce qui suit, il est ci-après établi un rappel des filiations cadastrales :

Les parcelles cadastrées sous les numéros 304 à 306 sont issues de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AK numéro 28, et les parcelles cadastrées sous les numéros 307 à 39 sont issues de la division d'une

parcelle de plus grande contenance cadastrées section AK numéro 153, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1482 en date du 6 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 7 avril 2022, volume 2022P, numéro 2401.

La parcelle originellement cadastrée section AK numéro 153 est issue de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AK numéro 29, ainsi que cette division a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître ANNEBICQUE en date du 9 avril 1979, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5, le 10 mai 1972, volume 1584, numéro 2.

6.1.2. ORIGINE DE PROPRIETE

6.1.2.1. S'agissant des parcelles section AK numéros 304 à 306

Le Bailleur est propriétaire de ces parcelles par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Maurice Jean François SANVOISIN, employé, époux de Madame Florine Antoinette Marcelle BLANCHIN, né à LYON 2^{ème} (69002) le 28 mars 1930, marié sous l'ancien régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHARBONNIERES LES BAINS le 18 septembre 1954

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ANNEBICQUE, notaire à TASSIN LA DEMI-LUNE, et Maître IMBERT, notaire à CHAMPAGNE AU MONT D'OR, le **19 novembre 1980**,

Moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment, que le bien était franc et libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 21 janvier 1981, volume 1959, numéro 16.

6.1.2.2. S'agissant des parcelles section AK numéros 307 à 309

Le Bailleur est propriétaire de ces parcelles par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, dont le siège social est à LYON 2^{ème} (69002), 25 place Bellecour,

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ANNEBICQUE, notaire à TASSIN LA DEMI-LUNE et Maître Pierre DUBOIS, notaire à ECULLY, les **22 février et 9 avril 1979**,

Moyennant un prix payé comptant après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment, que le bien était franc et libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 10 mai 1979, volume 1584, numéro 2.

6.2. DOMANIALITE PUBLIQUE – DÉSAFFECTATION ET DECLASSEMENT

Le Bailleur déclare que :

- Les parcelles cadastrées section **AK** numéros **304, 305 et 306** sont affectées à l'usage de parking public, et dépendent du domaine public communal.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section AK numéro 305 est concernée par un emplacement réservé n°3 pour la requalification de la voie entre l'Avenue

Franklin Roosevelt et la Porte de Valvert, et qu'elle sera susceptible d'être rétrocédée à la METROPOLE DE LYON.

- La parcelle cadastrée section **AK** numéro **308** est affecté à usage d'espaces verts (espace végétalisé à valoriser) et dépend du domaine public communal.
- Les parcelles cadastrées section **AK** numéros **307 et 309** étaient antérieurement affectées à l'usage d'un bureau de poste, et qu'elles dépendent désormais du domaine privé communal, après désaffectation et déclassement.

En effet, aux termes d'une délibération du Conseil municipal n°2023-30 en date du **5 avril 2023**, dont une copie est annexée aux présentes, il a été constaté la désaffectation à l'usage direct du public de ces parcelles, selon un constat établi par Maître Catherine VINCENS-BOUGUEREAU, Huissier de justice à TASSIN-LA-DEMI-LUNE, en date du **2 mars 2023**, et en conséquence, il a été décidé leur déclassement du domaine public communal en vue de leur reclassement dans le domaine privé, conformément aux dispositions de l'article L 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le représentant de la Commune déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

6.3. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PROJET DE CONSTRUCTION

Le Bailleur envisage de réaliser, sur le site de l'ancienne Poste du Bourg, la construction d'un immeuble, élevé d'un étage à usage d'activités de services, sur un niveau de rez-de-chaussée à usage de commerces, qui sera desservi par le parking public, des voies d'accès et espaces verts (ci-après dénommé l'« **Ensemble Immobilier** »).

Etant ici précisé que :

- Les nouvelles constructions auront pour assiette les parcelles cadastrées section AK numéros 307 et 309 ;
- Le parc de stationnement existant sur les parcelles cadastrées section AK numéros 304 et 306 dépendant du domaine public communal, sera conservé et réhabilité. Il comportera 21 places (dont 1 place pour personnes à mobilité réduite (PMR) pour véhicules thermiques, et 5 places prééquipées avec attentes pour bornes de rechargement pour véhicules électriques dont 1 place PMR prééquipée et 1 place dimension PMR non réservée prééquipée) à l'usage du public ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 308 correspond à un espace végétalisé à valoriser qui sera conservé en l'état ;
- La parcelle cadastrée section AK numéro 305 sera à usage de cheminement piéton, et pourra être rétrocédée à la METROPOLE DE LYON ultérieurement ;

Pour la réalisation de ce projet de construction, le Bailleur déclare avoir obtenu les autorisations administratives suivantes :

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

- Une **décision de non-opposition à déclaration préalable** a été délivrée sous le numéro DP 069 244 19 00069 en date du **13 mai 2019** et prorogée le **11 mars 2022** pour la division parcellaire : création d'un lot à bâtir de 1.361 m².

Le Bailleur déclare que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable a été régulièrement affichée sur le terrain ainsi qu'il résulte

- d'un constat d'affichage établi par le service de police municipale le 19 juin 2023, dont copie est annexée aux présentes,
- de constats d'affichage établis par **+++**, Huissier de justice à TASSIN-LA-DEMI-LUNE les 15 juillet 2019 et 18 septembre 2019 dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'un courrier établi par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le **+++**, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ladite décision de non-opposition à déclaration préalable a été transmise en préfecture le **+++**, ainsi qu'il résulte de **+++**.

- Un **permis de démolir** a été délivré le **28 septembre 2022** sous le numéro PD 069 244 22 0005 pour la démolition du bâtiment de l'ancienne Poste.

Le Bailleur déclare que ledit permis de démolir a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de constats d'affichage établis par **+++**, Huissier de justice à **+++**, les **+++**, **+++**, **+++**, dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ledit permis de démolir n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non-retrait délivrée par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le **+++**, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ledit permis de démolir a été transmis en préfecture le **7 octobre 2022**, ainsi qu'il résulte d'un accusé réception du 10 octobre 2022, dont une copie est ci-annexée.

Le Bailleur déclare avoir procédé à la démolition de l'ensemble des constructions existantes.

- Un **permis de construire** (valant autorisation au titre des établissements recevant du public - ERP) a été délivré le **5 mai 2023** sous le numéro PC 069 244 22 00060 autorisant la « *Construction d'un équipement mixte comprenant : 3 trois commerces au RDC et une surface d'équipement recevant du public en R+1 destiné à des activités de service. Le parking public existant est conservé et réhabilité.* » pour une surface de plancher de 887 m².

Le Bailleur déclare que ledit permis a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de constats d'affichage établis par **+++**, Huissier de justice à **+++**, les **+++**, **+++**, **+++**, dont copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que ledit permis n'a pas fait l'objet de recours gracieux, contentieux ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours et non-retrait délivrée par la Mairie de TASSIN LA DEMI-LUNE, le **+++**, dont une copie est annexée aux présentes.

Etant ici précisé que ledit permis de construire a été transmis en préfecture le

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

16 mai 2023, ainsi qu'il résulte de +++.

Le Bailleur s'engage à obtenir, au plus tard dans le mois de la Prise de Possession des Biens Loués par le Preneur, un permis de construire « balais » pour régulariser notamment le nombre de cellules commerciales créées (2 au lieu de 3), et en tant que de besoin l'ouverture en façade pour créer un « guichet de vente » pour les gardes de nuit, et à en justifier au Preneur.

7. DOSSIER D'INFORMATION

Préalablement à la signature de l'Acte, les Parties rappellent que :

- le Bailleur a mis à la disposition du Preneur et de ses conseils le Dossier d'Informations comprenant notamment l'ensemble des documents et informations en sa possession relatives aux Biens Loués, de nature à permettre au Preneur d'apprécier la situation tant juridique, que technique, locative, fiscale, administrative et environnementale des Biens Loués,
- le Preneur et ses conseils ont eu la faculté de poser diverses questions et de solliciter des documents ou renseignements complémentaires eu égard aux caractéristiques des Biens Loués et au projet du Preneur.

Le détail du Dossier d'Information mis à la disposition du Preneur et hébergé sur le site <https://www.espacenotarial.com/> est résumé sous forme d'un sommaire demeuré annexé aux présentes après mention.

Le Bailleur déclare :

- que le Dossier d'Information a été constitué de bonne foi,
- qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes,
- qu'il n'est pas en possession d'un document ou d'une information qui pourrait contredire les documents et informations figurant dans le Dossier d'Information,
- qu'il a répondu de bonne foi aux questions du Preneur dans la limite des informations et de la documentation en sa possession,
- et qu'il n'a souhaité contracter qu'après avoir laissé au Preneur un délai suffisant pour analyser le Dossier d'Information.

Le Bailleur déclare avoir notamment porté à la connaissance du Preneur, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux Parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le Bailleur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du Preneur.

Le Preneur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses conseils, à une étude des Biens Loués sur les plans juridique, technique, locatif, fiscal, administratif et environnemental, et ceci tant par l'analyse du Dossier d'Information que par les réponses apportées par le Bailleur aux questions posées.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

8. CONVENTION PRINCIPALE : BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953, le Bailleur donne à bail, au Preneur, qui accepte, les Biens Loués plus amplement désignés ci-après, (i) dans un premier temps, aux charges et conditions spécifiques à la période de construction prévues en Partie I de l'Acte, applicables à compter de la signature des présentes jusqu'à la Prise de Possession des Biens Loués, puis (ii) dans un second temps, aux charges et conditions générales et particulières prévues en Partie II de l'Acte, applicables à compter de ladite Prise de Possession des Biens Loués jusqu'à la fin du Bail (ci-après dénommé le « **Bail** »).

Le présent contrat prend effet à compter de ce jour.

Toutefois, la durée du bail commercial ne commencera à courir qu'à compter de la date de prise de possession des Biens Loués par le Preneur (ci-après dénommée la « **Date de Prise de Possession** »).

Les Parties déclarent expressément que l'intégralité des stipulations du Bail a été librement négociée entre elles, de sorte que le Bail s'analyse en un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le Preneur reconnaît notamment qu'il a pu prendre connaissance et négocier l'ensemble des stipulations, préalablement à la signature des présentes, et qu'il s'est engagé en connaissance de cause sans qu'aucune des stipulations visées aux présentes ne crée un déséquilibre significatif dans les relations entre les Parties.

Sur ce point, il est ici précisé que le présent contrat constitue un accord global, librement et pleinement négocié, dont chacune des stipulations est interdépendante des autres.

A ce titre, les Parties déclarent accepter le risque de modification de leurs obligations contractuelles respectives aux termes du Bail, qui serait consécutif à un éventuel changement de circonstances, même résultant de la force majeure, et renoncent à ce titre à se prévaloir d'un droit à la renégociation du Bail dans cette hypothèse, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

PARTIE I - CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES A LA PHASE DE CONSTRUCTION

Les présentes charges et conditions applicables à la période de construction des Biens Loués sont régies par le droit commun des contrats et des obligations et excluent toute application du statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

9. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS LOUÉS

Le Bailleur s'engage envers le Preneur à édifier à ses frais exclusifs et à livrer les Biens Loués tels que plus amplement décrits à la partie II (les « **Travaux de Construction** »), et à faire réaliser les travaux conformément aux documents suivants ci-annexés :

- Notice descriptive signée par le Bailleur le 12 décembre 2023, et ses annexes ;
- Plans phase DCE en date du **10 octobre 2023** :
 - Plan de masse indice 0

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20240123-D2023-84-DE
Date de réception préfecture : 23/01/2024

- Plan RDC indice 3
 - Plan R+1 indice 3
 - Plan toiture indice 3
 - Plan parking indice 3
 - Coupes AA et BB indice 3
 - Coupes CC et DD indice 3
- Plan de commercialisation du rez-de-chaussée établi par le cabinet COSMOS, géomètres-experts, en date du 8 décembre 2023.

Etant précisé que les Biens Loués seront mis à disposition en l'état brut, avec les fluides en attente, avec les vitrines posées.

(ci-après dénommés ensemble les « **Caractéristiques Techniques** »)

Le Preneur confirme que la consistance des Biens Loués telle qu'elle résulte des Caractéristiques Techniques répond à ses besoins.

10. PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les Biens Loués atteindront un niveau de performance énergétique correspondant à la RT 2012 ainsi que cela est plus amplement décrit dans la Notice Descriptive.

L'Ensemble Immobilier comportera une installation photovoltaïque implantée en toiture, qui appartiendra au Bailleur, et qui aura principalement pour vocation d'alimenter les espaces collectifs de l'Ensemble Immobilier. Le Bailleur se réserve la possibilité de conclure un bail emphytéotique avec un tiers pour favoriser son exploitation.

11. SUBSTITUTION DE MATERIAUX, EQUIPEMENTS OU MATERIELS

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou retards et ce, pour un motif justifié, (par exemple retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Bailleur pourra les remplacer par d'autres de qualité et de performance au moins équivalente pour autant que cette substitution ne porte pas atteinte aux aspects architecturaux intérieurs et extérieurs des Biens Loués et sous réserve que ces changements ne puissent remettre en cause la surface utile des Biens Loués.

12. MODIFICATIONS DE STRUCTURE ET D'AGENCEMENT POUR DES RAISONS TECHNIQUES

Le Bailleur rappelle que sur les plans ne figurent pas en général les retombées, soffites, canalisations. Lorsque ces éléments sont figurés sur les plans, ils le sont à titre indicatif, le positionnement définitif de ces ouvrages étant susceptible d'évoluer en fonction des différentes études techniques des corps d'état.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de procéder à toutes modifications de structure et d'agencement intérieur des Biens Loués, mais uniquement si elles sont strictement nécessaires :

- pour la résolution d'une difficulté technique,
- et/ou pour la sécurité de l'Ensemble Immobilier ou sa stabilité,
- et/ou pour prendre en compte une réglementation nouvelle, impérative et exécutoire, applicable à l'Ensemble Immobilier,
- et/ou pour prendre en compte des sujétions ou prescriptions administratives, notamment celles résultant du permis de construire et de ses éventuels modificatifs mis en œuvre,

- et/ou pour l'obtention de la conformité administrative.

Dans ces conditions, seront admises toutes modifications de structure et d'agencement intérieur pour les raisons techniques ci-dessus énoncées.

Pour ce faire, le Bailleur adressera par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier remis en propres, au Preneur, le dossier complet des modifications souhaitées, lequel dossier devra indiquer au surplus les raisons des modifications sollicitées. A défaut de réponse du Preneur, dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la réception de la proposition de modification faite par le Bailleur, le Preneur sera réputé avoir accepté ladite proposition.

Le Preneur ne pourra valablement refuser les modifications demandées par le Bailleur que si ces modifications ne sont pas justifiées par les nécessités susvisées ou si ces modifications avaient un impact négatif sur la surface des Biens Loués et/ou la qualité des prestations telles que définies par les Caractéristiques Techniques, et/ou la performance énergétique et/ou entraînerait des contraintes liées à l'activité d'officine de pharmacie et des dispositions du Code de la Santé Publique.

En cas de désaccord du Bailleur sur le refus du Preneur, le Bailleur pourra saisir l'Expert choisi d'un commun accord entre les Parties aux termes des présentes, ou, à défaut, par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués statuant par voie de référé. Cet Expert sera chargé de déterminer si le refus du Preneur est justifié au sens des présentes. Les Parties acceptent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'Expert. Les frais y afférents seront pris en charge en totalité par la Partie à laquelle il aura été donné tort, ou à défaut, ils seront partagés entre les Parties.

13. SURFACE UTILE - TOLERANCES D'EXECUTION - AJUSTEMENT DU LOYER

D'un commun accord entre les Parties, la Surface Utile des Biens Loués est définie comme suit :

« Superficie Utile : superficie de la teinte délimitée par les nus intérieurs des murs ou des baies vitrées, déduite des murs séparatifs ou porteurs, piliers, zones non closes ou non couvertes, embrasures de porte et annexes »

Il résulte du plan de commercialisation, dont une copie est ci-annexée, établi par le cabinet COSMOS, géomètre-expert, le **8 décembre 2023**, que la surface des Biens Loués est la suivante : **182,60 m² SU privative**

Le Bailleur remettra au Preneur, au plus tard à la Prise de Possession des Biens Loués, un relevé de surface utile réalisé par un géomètre-expert, aux frais du Bailleur, après travaux.

Les Parties conviennent qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux s'il apparaît une différence entre la surface prévue par le plan de commercialisation du 8 décembre 2023, et la surface réelle après réalisation des travaux.

Une tolérance de **3 %** sera admise en deçà de laquelle ni le Bailleur ni le Preneur ne pourra élever aucune contestation ou réclamation en se référant à la consistance des lieux tels que décrits dans les présentes.

Toute diminution ou augmentation de surface supérieure à ce seuil entraînera une diminution ou une hausse du loyer selon la ventilation prévue ci-après aux termes de la clause « LOYER », dans la limite de **5 %** du montant du loyer annuel hors taxe, hors charges.

14. VISITE DU CHANTIER

Les Parties se rapprocheront pour convenir de visites de chantier, au moins une (1) fois par trimestre et aussi souvent que nécessaire jusqu'à la prise de possession des Biens Loués par le Preneur.

Chacune des Parties pourra être assistée lors de ces visites de l'un de ses conseils.

Il est entendu que la participation du Preneur aux visites de chantier ne pourra en aucun cas conférer au Preneur une quelconque responsabilité dans la réalisation des travaux, qui resteront de la seule responsabilité du Bailleur.

15. ACHEVEMENT – PRISE DE POSSESSION

15.1. DÉFINITION DE L'ACHÈVEMENT

La Prise de Possession sera effectuée, suivant les modalités fixées ci-après, dès l'achèvement des Biens Loués.

Les Parties conviennent de définir l'achèvement des Biens Loués (ci-après dénommé l'« **Achèvement** ») par référence aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et des précisions ci-après, lesquelles précisions prévaudront sur la définition donnée par l'article R. 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les Biens Loués seront considérés comme achevés

(i) lorsque les Travaux de Construction auront été exécutés conformément :

* aux documents ci-annexés :

- Notice descriptive validée par le Bailleur le 12 décembre 2023, et ses annexes ;
- Plans phase DCE en date du **10 octobre 2023** :
 - Plan de masse indice 0
 - Plan RDC indice 3
 - Plan R+1 indice 3
 - Plan toiture indice 3
 - Plan parking indice 3
 - Coupes AA et BB indice 3
 - Coupes CC et DD indice 3
- Plan de commercialisation du rez-de-chaussée établi par le cabinet COSMOS, géomètres-experts, en date du 8 décembre 2023

* aux stipulations des présentes ;

* au permis de construire, et ses éventuels modificatifs ;

* aux règles techniques et notamment les Documents Techniques Unifiés (DTU) applicables à la date du dépôt de la demande de permis de construire initial eu égard à la destination des Biens Loués et plus généralement à la réglementation applicable à la construction ;

* à la réglementation des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que CONSUEL ;

Le tout de manière à permettre au Preneur l'utilisation des Biens Loués en conformité avec leur destination, dans les conditions prévues par les Caractéristiques Techniques, à l'exception des travaux de parachèvement, levée de réserves et plus généralement tous les travaux portant sur le surplus de l'Ensemble Immobilier qui pourront être exécutés par le Bailleur après la Prise de Possession, si ces travaux, par leur nombre et par leurs natures, ne portent pas atteinte à la bonne jouissance des Biens Loués par le Preneur.

Pour l'appréciation de l'Achèvement ne seront pas pris en considération les défauts ou vices mineurs qui relèveraient des réserves normalement admissibles lors de la Prise de Possession pour autant que ces défauts ou vices mineurs ne rendent pas les Biens Loués impropres à leur destination.

Le Preneur ne louant pas l'ensemble de l'Ensemble Immobilier, il accepte d'ores et déjà que des travaux aient lieu sur toutes les autres surfaces que celles objet du présent Bail (espaces communs, locaux techniques, autres espaces privés) après la Prise de Possession sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'accès, la visibilité et l'usage normal des Biens Loués.

La constatation de l'Achèvement n'emportera pas renonciation aux droits que le Preneur détient en vertu du Bail.

15.2. DÉLAI DE PRISE DE POSSESSION

Le Bailleur avisera le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au moins **TRENTE (30) Jours Ouvrés** à l'avance, de la date, qui devra être un Jour Ouvré, prévue pour la Prise de Possession des Biens Loués.

La Prise de Possession des Biens Loués devra intervenir **au plus tard le 31 JANVIER 2025** sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai telles que prévues ci-après.

Un procès-verbal comportant un état des lieux contradictoire et constatant la Prise de Possession des Biens Loués (avec ou sans réserve) sera établi à cette date, dûment constaté par la police municipale, le Preneur étant alors réputé à compter de cette date, avoir pris possession des Biens Loués et être redevable de toutes les sommes dues au titre du Bail.

Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai de Prise de Possession les événements suivants, sauf faute ou négligence du Bailleur :

- les périodes d'intempéries contre lesquelles une entreprise de construction n'aurait pu raisonnablement se prémunir pour assurer la poursuite des travaux, pour autant que ces intempéries aient un impact sur le chantier et que le travail ait été effectivement arrêté. Ces intempéries seront dûment justifiées au moyen des attestations établies par le maître d'œuvre d'exécution, dont les copies seront remises au Preneur, accompagnées des bulletins météorologiques de la station météo la plus proche des Biens Loués et publiés par la Fédération Française du Bâtiment. Pour la définition des jours d'intempéries, les Parties conviennent de se reporter à la définition de l'article L 5424-8 du Code du travail.

- la grève générale ou particulière à l'industrie du bâtiment, qui perturberait le déroulement du chantier, mais à l'exception des grèves spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier ;

- les retards consécutifs à la liquidation judiciaire d'une entreprise intervenant sur le chantier ;

- les retards liés à l'approvisionnement de certains matériaux, à l'échelle régionale ou nationale et non spécifique au chantier ;

- les cyber-attaques paralysant l'organisation du Bailleur et/ou des entreprises intervenant sur le chantier et/ou d'un de leurs fournisseurs ;

- les injonctions administratives ou judiciaire d'avoir à suspendre ou arrêter les travaux ;

- les retards consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, guerres, révolutions, cataclysmes, incendies, actes de terrorisme, inondations, explosions ou catastrophes naturelles ;

- les retards provenant d'anomalies du sol et du sous-sol (pollution et géotechnique), et plus généralement tous éléments dans le sous-sol, non connus à ce jour, et susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

- les retards liés à l'intervention tardive des concessionnaires de service public, des fournisseurs d'énergie, dans les prestations qui leur incombent ;

- les retards consécutifs à la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain non révélés dans les diagnostics établis ou à des prescriptions ou à l'intervention du Ministère de la Culture, de la DRAC ou de l'INRAP du fait de la présence de vestiges archéologiques ;

- les retards résultant des répercussions de tout épisode épidémique ou pandémique, lié notamment à la propagation du Coronavirus SARS-CoV-2 et ses variants, du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre, dès lors que ces répercussions ont un impact sur le délai d'achèvement.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de la survenance d'un tel événement, dans un délai maximum de quinze (15) Jours Ouvrés à compter du moment où il en aura eu connaissance. Le Bailleur devra alors indiquer au Preneur les incidences prévisibles sur le délai de Prise de Possession.

Le Bailleur présentera les éléments permettant de justifier la survenance d'un tel événement ainsi que la preuve de l'impact sur le déroulement du chantier (notamment pour ce qui concerne les retards d'approvisionnement dues à une pandémie).

L'ensemble des différentes circonstances ci-avant visées auront pour effet de retarder la prise de possession des Biens Loués d'un temps égal à celui effectivement enregistré.

15.3. CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT - PROCÉDURE DE PRISE DE POSSESSION

Il sera établi contradictoirement un procès-verbal de Prise de Possession.

Quatre hypothèses pourront alors se présenter :

1) Le Preneur accepte la Prise de Possession sans réserve

Le Preneur acceptera la Prise de Possession des Biens Loués sans formuler aucune réserve et les clés lui seront alors remises.

2) Le Preneur accepte la Prise de Possession des Biens Loués avec réserve(s)

Le Preneur acceptera la Prise de Possession des Biens Loués en formulant des réserves acceptées ou contredites par le Bailleur : les clés lui seront remises et il

prendra possession des lieux.

Dans ces deux hypothèses, l'Achèvement des Biens Loués et la Prise de Possession seront constatés par un procès-verbal de prise de possession contradictoire signé par le Preneur et par le Bailleur, et dont la date constituera la Date de Prise de Possession.

Dans le cas visé au 2) ci-dessus, le Bailleur devra effectuer dans les meilleurs délais les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans les conditions ci-après définies. Il sera alors établi un procès-verbal de levée de réserves.

3) Le Preneur refuse la Prise de Possession

Considérant que les Biens Loués ne sont pas achevés conformément à la définition contractuelle ci-avant, et faute de parvenir à un accord avec le Bailleur sur la prise en charge financière de mesures compensatoires résultant de réserves remettant en cause l'Achèvement des Biens Loués, le Preneur refusera la Prise de Possession : il refusera les clés et ne prendra pas possession des lieux.

Un procès-verbal constatant le refus de prise de possession serait alors établi.

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition inscrite aux présentes, il sera procédé à la désignation de l'Expert dans les dix (10) jours Ouvrés de la visite de constatation de l'Achèvement à laquelle le Preneur aura refusé de constater l'Achèvement. Cet Expert sera alors chargé de la constatation de l'Achèvement et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'Achèvement.

Au cas où l'Expert désigné par les Parties aux termes des présentes ne serait pas disponible, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués, selon la procédure accélérée au fond et ce, à la demande de la Partie la plus diligente.

Ledit Expert agira en qualité de mandataire commun des Parties (à l'instar du tiers visé par l'article 1592 du Code civil) et sa décision, prise au nom et pour le compte de celles-ci, ne pourra faire l'objet d'aucune forme de recours.

Les Parties s'engagent irrévocablement à communiquer à l'Expert tout document que ce dernier jugerait utile à l'accomplissement de sa mission et à se soumettre à l'avis qu'il aura émis.

Les frais nécessités par l'intervention de cet Expert et éventuellement par sa désignation judiciaire, seront à la charge du Preneur ou du Bailleur suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'Achèvement des Biens Loués :

a) Si l'Expert conclut à l'Achèvement des Biens Loués, la Date de Prise de Possession sera réputée correspondre au jour pour lequel le Bailleur aura initialement convoqué le Preneur aux fins d'établissement du procès-verbal contradictoire de Prise de Possession ;

b) Au cas où l'expert conclurait à l'inachèvement des Biens Loués, il devra établir un rapport indiquant les travaux indispensables à l'Achèvement et le délai dans lequel ils pourront être raisonnablement réalisés. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle visite de prise de possession en présence de cet Expert, à laquelle le Preneur et l'Expert auront été convoqués par le Bailleur, par lettre recommandée avec un préavis de CINQ (5) Jours Ouvrés.

Les travaux de levée des réserves devront être exécutés dans les conditions ci-après définies.

Cette procédure d'expertise sera également applicable par analogie en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de Prise de Possession.

4) Le Preneur ne défère pas à la convocation

Au cas où le Preneur ne répondrait pas à la convocation adressée par le Bailleur, ce dernier procédera, dans les DIX (10) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle le Preneur aura été convoqué et à laquelle il ne sera pas présenté à une seconde convocation par le biais de la police municipale ; à défaut pour le Preneur de se présenter à cette nouvelle convocation, celui-ci sera réputé avoir accepté la Prise de Possession.

Le procès-verbal de Prise de Possession constatant l'Achèvement sera alors valablement établi par le Bailleur seul, par le biais de la police municipale ; il sera signifié au Preneur auquel il sera opposable.

Le paiement des sommes dues à compter de la Date de Prise de Possession de la Durée du Bail seront réputées dues à compter du jour auquel aurait dû normalement intervenir le premier rendez-vous fixé pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de Prise de Possession. C'est à cette même date que sera réputée être intervenue la Prise de Possession des Biens Loués au Preneur.

16. CLAUSE PENALE EN L'ABSENCE DE PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR

Dans l'hypothèse où le Preneur refuserait d'exécuter ses obligations contractuelles et en conséquence de prendre possession des Biens Loués dans les conditions des présentes, nonobstant la réalisation de la condition résolutoire visée à l'article 32 du Bail, le Bailleur aura le choix entre :

- soit poursuivre en justice le Preneur pour faire constater judiciairement que le Bail a pris son plein effet et que le Preneur est tenu d'en exécuter toutes les obligations,
- soit mettre en œuvre la clause résolutoire et reprendre immédiatement la libre disposition des Biens Loués comme bon lui semble. Dans ce cas, , le Preneur devra verser en sus, au Bailleur en cas d'absence de prise de possession, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité équivalente à douze (12) mois de loyers arrêté conventionnellement et forfaitairement entre les Parties pour les besoins de la présente clause à la somme de **QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (47.476€)**. Cette indemnité sera due de plein droit, par la seule constatation de la non prise de possession des lieux par le Preneur au terme de la procédure de Prise de Possession prévue à l'article 15.3 ci-avant.

17. PENALITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où les Biens Loués ne seraient pas mis à disposition du Preneur à l'expiration du délai ci-avant prévu, après application le cas échéant des causes légitimes de suspension de délai ou d'un cas de force majeure définis ci-dessus, le Bailleur sera redevable à l'égard du Preneur :

- de la mise en place d'un local ou d'un algeco permettant au Preneur de transférer son activité de pharmacie, dans l'attente de la Prise de Possession des Biens Loués,
- et à défaut, d'une pénalité forfaitaire et libératoire fixée par jour calendrier de retard à compter de l'expiration du délai ci-avant prévu, correspondant à :

- **1.500 euros** jusqu'à 30 jours calendaire de retard,
- **3.000 euros** au-delà de 30 jours calendaires de retard

Dans la limite de la somme globale de **47.476 euros** formant un plafond.

Ces pénalités, compte-tenu de leur caractère indemnitaire, ne seront pas soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

18. LEVEE DES RESERVES

A compter de la Prise de Possession, les réserves consignées aux termes du procès-verbal constatant l'Achèvement et la Prise de Possession des Biens Loués devront être levées dans un délai maximal de **QUATRE VINGT DIX (90) jours calendaires, hors mois d'aout et difficultés d'approvisionnement dûment justifiées, sauf pour certaines réserves qui pourraient, d'un commun accord entre les Parties, être levées dans un délai plus long.**

Dès que les réserves mentionnées sur le procès-verbal de Prise de Possession visé ci-dessus seront levées, le Bailleur le notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception et copie par courriel et par cette notification, le convoquera avec un préavis de **CINQ (5) Jours Ouvrés** pour une visite aux fins de constater la levée des réserves.

Un procès-verbal de levée des réserves sera établi à chaque visite de levée de réserves qui complètera le procès-verbal de Prise de Possession des Biens Loués.

Un procès-verbal final de levée de réserves sera établi le jour de la levée des dernières réserves restant à lever, qui reprendra en annexe l'ensemble des procès-verbaux dressés à l'occasion de la constatation de chaque levée des réserves. Il complètera le procès-verbal de Prise de Possession dressé lors de la Prise de Possession. Ce document sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail.

En cas de désaccord entre les Parties concernant la réalité de la levée des réserves, elles conviennent que leur désaccord sera tranché par l'Expert.

19. ACCES AUX BIENS LOUES PAR LE BAILLEUR ET SES ENTREPRISES

Pendant la durée de validité des garanties constructeurs ci-après énoncées, le Bailleur pourra faire intervenir dans les Biens Loués les entreprises chargées de la levée des réserves et du parfait achèvement, ou de la réalisation des travaux qui seraient le cas échéant nécessaires pour l'obtention par le Bailleur de l'attestation de non contestation de la conformité prévue par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme, ou plus généralement tous les travaux nécessaires dans le cadre des garanties constructeur ci-après énoncées.

Ces interventions ne devront pas engendrer de gêne à l'exploitation des Biens Loués. Le Bailleur devra, sauf cas d'urgence, préalablement informer le Preneur des dates d'intervention des entreprises au moins deux (2) Jours Ouvrés à l'avance et, en cas de difficulté, étudier en concertation avec lui un planning d'intervention compatible avec l'exploitation des Biens Loués.

Le Preneur s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture.

Le Preneur devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises, le Bailleur s'engageant toutefois à faire ses meilleurs efforts pour ne pas perturber la jouissance des Biens Loués par le Preneur.

20. ETAT DES BIENS LOUES - GARANTIES CONSTRUCTEUR

20.1. ETAT DES LIEUX DES BIENS LOUÉS

Le Preneur prendra les Biens Loués dans l'état où ils se trouveront lors de la constatation contradictoire de l'Achèvement, sauf l'obligation pour le Bailleur de lever les réserves formulées lors de la constatation de l'Achèvement et acceptées par le Bailleur ou prescrites par l'Expert.

Le procès-verbal de Prise de Possession, même assorti de réserves, fera office d'état des lieux d'entrée et sera alors annexé au Bail.

Au cas où pour une raison quelconque cet état des lieux d'entrée ne pourrait pas être dressé, il serait procédé par la Partie la plus diligente à l'établissement, par commissaire de justice ou par la police municipale, le cas échéant à frais partagés entre les Parties, à un constat de l'état des Biens Loués, qui s'imposerait alors aux Parties, sans contestation possible de la part de la Partie défaillante.

Le Bailleur aura ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance des Biens Loués conformément à l'article 1719 alinéa 1 du Code civil conforme à sa destination contractuelle, nonobstant le non-aménagement des Biens Loués dont le Preneur aura souhaité faire son affaire personnelle afin que ces derniers soient adaptés à son activité.

20.2. GARANTIE DES CONSTRUCTEURS

S'agissant d'une mise en location intervenant dès l'Achèvement des Biens Loués, le Preneur reconnaît avoir été informé que les Biens Loués bénéficieront des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.

A cet effet, le Preneur s'engage à notifier dans les plus brefs délais au Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité, dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail.

21. ACTE COMPLEMENTAIRE AU BAIL

Les Parties conviennent de signer, sans pouvoir contredire les stipulations relatives aux conditions locatives prévues aux présentes, dans les meilleurs délais après la constatation de l'Achèvement un avenant au Bail à l'effet notamment de :

- constater la Date de Prise de Possession ;
- acter la Surface Utile et l'ajustement du Loyer en résultant le cas échéant conformément aux stipulations de l'Article 13 ci-dessus ;
- annexer au Bail les annexes qui n'auraient pas pu être remises lors de la signature du Bail, à savoir le diagnostic de performance énergétique (DPE), le Procès-Verbal d'Achèvement et de Prise de Possession ou l'avis de l'Expert en tenant lieu.

Si au jour de cette régularisation les réserves ne sont pas entièrement levées, il est convenu par avance que les stipulations des présentes concernant la levée des réserves resteront en vigueur, jusqu'à complète exécution des travaux de reprise nécessaires.

Toutefois, dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'avenant ne serait pas signé, cette circonstance n'affecterait en rien la relation contractuelle entre les Parties, qui demeurerait régie par le présent Acte et ses annexes.

PARTIE II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Les présentes charges et conditions générales et particulières applicables au Bail à compter de la Date de Prise de Possession sont régies par le statut des baux commerciaux prévu par les dispositions des articles L. et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

22. DESIGNATION DES BIENS LOUES

22.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENT L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES

A TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) 69160, 2 Rue Professeur Deperet,

Un Ensemble immobilier divisé en volumes et qui comprendra après son achèvement, un étage à usage d'activités de services, et un rez-de-chaussée à usage de commerces, desservis par un parc de stationnement public, avec voies d'accès et espaces verts.

L'assiette de la volumétrie figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	304	Rue du Professeur Deperet	00 ha 01 a 27 ca
AK	305	Rue du Professeur Deperet	00 ha 00 a 28 ca
AK	306	Rue du Professeur Deperet	00 ha 05 a 97 ca
AK	307	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 07 a 68 ca
AK	308	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 02 a 82 ca
AK	309	79 avenue du 8 mai 1945	00 ha 00 a 79 ca

Total surface : 00 ha 18 a 81 ca

22.2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDRONT LES BIENS LOUES

Au sein du **volume numéro +++** de l'Ensemble Immobilier :

Un ensemble immobilier en copropriété qui comprendra après son achèvement, un bâtiment élevé d'un étage à usage d'activités de services sur un rez-de-chaussée à usage de commerces,

(ci-après dénommé l'« **Immeuble** »)

22.3. DESIGNATION DES BIENS LOUES

Au sein de l'Immeuble, les Biens Loués, après leur achèvement, seront composés comme suit :

Lot de copropriété n°+++

- Au rez-de-chaussée : un local commercial d'une surface utile privative de **182,60 m²** soit une surface utile brute locative de +++ m²

Tels que lesdits Biens Loués existeront, s'étendront, se poursuivront et comporteront, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

La localisation des Biens Loués n'a pas besoin d'être plus amplement décrite, le Preneur se déclarant parfaitement satisfait de cette description.

En tout état de cause, sous réserve des stipulations de l'Article 13, toute différence entre les côtes et surfaces figurant aux Caractéristiques Techniques annexées aux présentes et les dimensions réelles des Biens Loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existeront au jour de la Date de Prise de Possession, le Preneur dispensant le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Les Parties conviennent expressément que les Biens Loués, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Les Biens Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

23. ORGANISATION JURIDIQUE

23.1. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Le Bailleur déclare que l'Ensemble Immobilier est à ce jour divisé en +++ volumes numérotés +++ et correspondant à +++.

Les Biens Loués sont situés dans le volume numéroté +++.

L'état descriptif de division en volumes, le cahier des charges et servitudes, et les statuts de l'ASL ont fait l'objet d'un acte reçu par Maître Angélique BONNEAU, le ++, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON.

23.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Bailleur déclare que l'Immeuble est à ce jour divisé en +++ lots de copropriété numérotés +++ et correspondant à +++.

Les Biens Loués sont situés dans le lot de copropriété numéroté +++.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte reçu par Maître Angélique BONNEAU, le ++, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON.

24. DURÉE DU BAIL

Le présent Bail est consenti pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives** qui commenceront à courir à la Date de Prise de Possession des Biens Loués, cette dernière constituant la date de prise d'effet de la durée du Bail, aux charges et conditions des présentes.

Le contrat prend effet à compter de ce jour mais la durée du Bail susvisée ne commencera à courir qu'à compter de Date de Prise de Possession qui sera constatée aux termes du procès-verbal de Prise de Possession réalisé contradictoirement entre les Parties le même jour.

25. FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le Preneur bénéficiera, conformément à l'article L 145-4 du Code de commerce, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six (6) mois à l'avance.

Le congé pourra être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, en respectant un préavis minimum de six (6) mois.

Faute d'avoir été notifié dans le délai et les formes ci-dessus prévus, tout congé du Preneur sera considéré de plein droit comme nul et non avenue et ce, sans que le Bailleur soit obligé d'informer le Preneur de son irrégularité à la réception dudit congé.

En cas de congé donné avant l'expiration de la période triennale, le congé ne sera pas nul, mais verra ses effets reportés à la date d'expiration de la période triennale, les loyers et accessoires (charges, taxes, etc.) restant dues jusqu'à cette date.

De son côté, le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

26. DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six (6) mois avant l'expiration du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de commissaire de justice, un congé avec offre de renouvellement, conformément aux dispositions du Code de commerce

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

Dans l'hypothèse d'un renouvellement, le nouveau bail prendra effet pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec faculté de résiliation triennale, à compter de l'expiration du Bail ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le Bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions, les Parties pouvant alors donner congé à tout moment et au moins six (6) mois à l'avance, pour le dernier jour d'un trimestre civil.

27. DESTINATION CONTRACTUELLE - ACTIVITE AUTORISEE

Les Biens Loués devront être affectés à un usage de **pharmacie, parapharmacie, orthopédie et toutes autres activités pouvant être exercées au sein d'une officine autorisées par le Code de la Santé Publique.**

Le Preneur disposera de la faculté d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code. A cette fin, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités

En outre, le Preneur s'oblige à conserver les Biens Loués en état permanent d'exploitation.

Il est fait observer que l'activité ci-dessus prévue ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

D'une façon générale, le Preneur devra exploiter les Biens Loués en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives concernant l'exploitation de ces activités, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Il fera également son affaire personnelle du respect des normes de sécurité ainsi que celles relatives à l'environnement nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra se tenir informé de toute évolution de la réglementation applicable à son activité dans les Biens Loués et s'y conformer à ses frais. Le Preneur communiquera au Bailleur sans délai toute injonction ou demande de toute nature émanant de l'administration ou de toute autorité. Il est par ailleurs précisé à toute fins utiles, qu'il incombera au Bailleur de réaliser à ses frais tous travaux de mise en conformité des Biens loués à la législation et réglementation applicables à l'exception de ceux qui seraient rendus nécessaires en raison de l'activité spécifique exercée par le Preneur dans les Biens Loués, lesquels devront être réalisés par le Preneur à ses frais, à l'exception de ceux qui entreraient dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil.

Les Biens Loués devront être tenus constamment en activité.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

28. LOYER

28.1. MONTANT DU LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions de **QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (47.476€ HT/HC/an).**

Néanmoins, les Parties sont d'ores et déjà convenues que ce loyer fera l'objet :

- **d'une franchise de loyer (ci-après la « Période de Franchise de Loyer »), pendant trois (3) mois à compter de la Prise de Possession,**

pour permettre au Preneur de faire réaliser ses travaux d'aménagement ;

- d'un délai de règlement afférent au paiement d'une partie du loyer, au titre des deux (2) premières années à compter de la fin de la Période de Franchise de Loyer (Ci-après le « Délai de Règlement »).

Le Délai de Règlement portera sur la somme globale de VINGT-UN MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS (21.912,00€), de sorte que, pendant toute la durée du Délai de Règlement, le Preneur sera tenu de payer un loyer annuel d'un montant de TRENTE-SIX MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (36.520,00 €/HT/HC/an).

La somme de VINGT-UN MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS (21.912,00€), faisant l'objet du Délai de Règlement devra être réglée par le Preneur, sur une durée de TROIS (3) années, en DOUZE (12) termes trimestriels d'égal montant, en même temps que chaque terme de loyer, le premier règlement trimestriel devant intervenir à compter de la fin du Délai de Règlement.

Etant ici précisé que cette franchise de loyer et cette réduction de loyer sont accordées par le BAILLEUR au PRENEUR à titre purement exceptionnel.

Il est en outre rappelé que les surfaces des parties communes ont été prises en compte dans le calcul du loyer à hauteur de +++ % pour les surfaces de l'aire de livraison et des locaux techniques aboutissant à un ratio final parties privatives / parties communes de +++% / +++%. Toutefois, il est convenu et rappelé entre les Parties que ces parties communes ne sont pas comprises dans l'assiette des Biens Loués et qu'en conséquence le Preneur ne pourra revendiquer un droit de jouissance privatif sur ces surfaces.

Le loyer annuel susvisé, tel qu'indexé dans les conditions ci-après énoncées, sera payable par trimestre d'avance, sur présentation d'un avis de mise en recouvrement du Trésor Public, par virement bancaire, effectué les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, en quatre (4) termes égaux de **+++€ hors taxes et hors charges chacun.**

Le Bailleur délivrera au Preneur une quittance trimestrielle.

Le Bailleur déclare s'engager à assujettir le loyer à la T.V.A. par le jeu d'option dont il bénéficie en vertu de l'Article 260-2° du Code Général des Impôts et le Preneur s'engage à acquitter la T.V.A. au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité du loyer en sus du loyer. Le Preneur règlera la TVA au Bailleur dans les mêmes conditions que le loyer.

En aucun cas, le Preneur ne pourra effectuer de retenue sur le montant du loyer sous prétexte de réparations ou pour toute autre cause.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire.

28.2. PROVISION SUR CHARGES

Les Parties conviennent que le Preneur versera au Bailleur une provision pour charges trimestrielle en même temps que le loyer, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par virement bancaire.

La première provision annuelle pour charges sera calculée le cas échéant *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la date de de Prise de Possession des Biens Loués et la fin du trimestre civil en cours.

28.3. MAJORATION

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et dix (10) jours après l'envoi au **PRENEUR** d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

28.4. INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement et de plein droit à la date anniversaire de la Date de Prise de Possession, et pour la première fois un (1) an après la Date de Prise de Possession.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la Date de Prise de Possession, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

28.5. RÉVISION TRIENNALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37 et suivants du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

29. CHARGES

29.1. DÉFINITION DES CHARGES ET DÉPENSES

29.1.1. A LA SEULE EXCEPTION DES TRAVAUX ET CHARGES VISES À L'ARTICLE 29.1.2. CI-DESSOUS, LE PRENEUR REMBOURSE AU BAILLEUR L'ENSEMBLE DES CHARGES ET DÉPENSES AFFÉRENTES AUX BIENS LOUÉS AINSI QU'AUX ÉQUIPEMENTS, DONT NOTAMMENT :

- toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de réfection ;

- sous réserve de ce qui est dit à l'Article 29.1.2 ci-dessous, les dépenses et travaux de mise en conformité, exigées en raison de l'activité du Preneur, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière de sécurité, de législation du travail, etc.) ; ces charges ne concernent toutefois que celles qui doivent être obligatoirement réalisées sur des immeubles déjà existants ;

- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements, y compris toutes charges résultant d'une participation dans une ASL (à l'exception toutefois du coût de remplacement des équipements limitativement listés à l'Article 29.1.2 ci-dessous) ;

- toutes charges de toute association syndicale libre et/ou groupement créé le cas échéant pour gérer et entretenir les biens et équipements à usage commun au sein de l'Ensemble Immobilier ;

- la rémunération et charges sociales du personnel chargé de l'administration, la sécurité, l'entretien, le nettoyage, etc. de ces équipements communs ;

- tous honoraires de syndic le cas échéant et/ou de maintenance ;

- tous honoraires de gestion technique et locative (à la seule exclusion des frais et honoraires liées à la gestion du loyer qui demeurent à la charge du Bailleur),

- les impôts, taxes et contributions, dont les Biens Loués font l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, la cotisation foncière des entreprises pour la partie incombant au Preneur, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur ;

- les primes d'assurance telles que visées ci-après.

La quote-part des charges, impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface des Biens Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Au cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 susvisé.

La répartition des charges de l'Immeuble sera effectuée entre les différents locataires au prorata de la surface utile privative des Biens Loués soit +++ %

La répartition des charges de l'Ensemble Immobilier ou de l'Immeuble sera effectuée entre les différents locataires en fonction des tantièmes qui découleront le cas échéant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, ou de l'état descriptif de division en volumes.

Le Preneur rembourse, en plus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant le cas échéant aux relevés des compteurs individuels, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Bailleur se réserve la possibilité :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation ; et/ou
- de faire poser des compteurs divisionnaires.

Le Bailleur s'oblige à tenir informé le Preneur.

Toute modification éventuelle du règlement intérieur le cas échéant applicable à l'Immeuble relative à la répartition des charges dans l'Immeuble ou l'Ensemble Immobilier, s'imposera au Preneur, ainsi que celui-ci s'y oblige.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement à première demande du Bailleur.

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Biens Loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et autre impôt ou taxe à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides et réglera directement aux services concernés les montants des abonnements et des consommations correspondantes.

Il est indiqué que si, par extraordinaire, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Il est précisé que le Preneur assurera la gestion technique des éléments non structurels et ne relevant pas de l'article 606 du Code civil des Locaux loués.

Le Preneur devra souscrire lui-même à ses frais tous contrats de maintenance nécessaires au maintien en bon état des Biens Loués, y compris de tous équipements et installations techniques.

Le Preneur devra faire effectuer périodiquement à ses frais tous contrôles obligatoires des installations et équipements techniques des Biens Loués, en vertu de la législation et de la réglementation applicables.

Pour satisfaire à cette obligation, le Preneur souscrira des contrats d'abonnement auprès d'un organisme agréé destinés notamment à la vérification annuelle des installations électriques et se conformera aux prescriptions de cet organisme, en particulier quant à la fréquence des vérifications. Le Preneur devra faire effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant les installations

techniques et d'incendie.

Il devra justifier de la souscription des contrats visés aux présentes en fournissant une copie au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur accepte expressément que le Bailleur conclut avec des entreprises choisies par ce dernier certains contrats d'entretien en cas de défaillance du Preneur dans ses obligations susvisées et de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents sans recourir à la procédure de l'article 1144 du Code civil.

A partir de la Date de Prise de Possession, tous les contrats concernant les Biens Loués, feront état du fait que le Preneur occupe les Biens Loués en tant que preneur et prévoiront une clause à l'effet qu'ils prendront fin, sans indemnité pour le Bailleur, lorsque le Preneur n'occupera plus les Biens Loués à moins que le Bailleur ne décide de les continuer.

29.1.2. PAR EXCEPTION AU PRINCIPE VISÉ À L'ARTICLE 29.1.1 CI-DESSUS ET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE R 145-35 DU CODE DE COMMERCE, LE BAILLEUR CONSERVERA À SA CHARGE LES CHARGES ET DÉPENSES SUIVANTES :

- Le coût des travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code civil,
- Le coût des travaux ou réparations qui relèveraient de la garantie décennale dont bénéficie le Bailleur pendant les dix (10) premières années du Bail, à due concurrence des sommes qui seraient versées par l'assureur,
- Les honoraires de gestion des loyers.

Il est toutefois précisé que le Preneur ne prendra en charge les travaux et réparations lui incombant suivant les dispositions ci-dessus, qui relèveraient par ailleurs des garanties biennale et de parfait achèvement que, dans la mesure où le Bailleur n'aurait pu bénéficier, pour ces travaux et réparations, de la mise en jeu desdites garanties, ce dernier devant faire toutes diligences à cet effet.

Le Preneur reconnaît que la liste ci-dessus constitue un inventaire (pas nécessairement exhaustif à ce jour compte tenu du fait que l'Ensemble Immobilier - en cours de construction - n'a pas été exploité à ce jour) des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre Bailleur et Preneur dont l'établissement est prévu par l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce et déclare s'en satisfaire.

Une mise à jour de cet inventaire pourra être transmise par le Bailleur dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Prise de Possession.

29.2. MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DES CHARGES

Les charges susvisées sont exigibles à compter de la Prise de Possession des Biens Loués au profit du Preneur et seront payables de la manière suivante :

Une provision portant sur l'ensemble des charges des Biens Loués sera versée par le Preneur pour la première fois à la Date de Prise de Possession, et ensuite au début de chaque trimestre civil, égale au quart du budget annuel prévisionnel de charges afférent aux Biens Loués, établi par le Bailleur au prorata des surfaces des Biens Loués par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Le montant des appels de fonds sera indiqué Hors Taxes, la T.V.A. étant facturée en sus.

A titre prévisionnel, il est ici précisé que la provision pour charges sera d'environ **+++€ HT/m²/an** pour la première année du Bail.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur, ou le mandataire du Bailleur, arrêtera les comptes de l'année écoulée et réclamera le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, ou en créditera de l'excédent payé en cas contraire.

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

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, ou à tout mandataire que le Bailleur lui désignerait, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus.

En fin de Bail, les provisions versées seront restituées au Preneur, après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges, ou de toutes sommes dues au Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, les impôts et taxes seront susceptibles d'être payées par le Preneur, en sus des provisions, annuellement.

30. DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des sommes prévues au Bail, telles que le loyers et les charges ci-dessus stipulés, indemnité de remise en état, et de l'exécution des conditions du Bail, le Preneur versera au Bailleur, lors de la Prise de Possession, une somme équivalente à **TROIS (3) MOIS DE LOYER HT/HC**, soit la somme de **ONZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE NEUF EUROS (11.869€)**, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à la libération des Biens Loués.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera réajustée en proportion de cette augmentation, si bon semble au Bailleur.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du Preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Ce dépôt de garantie sera destiné à assurer au Bailleur la restitution des Biens Loués en bon état dans les conditions des présentes, le bon paiement de toutes les réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de Bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires ou autres, en cours de Bail et jusqu'à la remise de la totalité des clés et moyens d'accès.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois (3) mois de la remise de la totalité des clés et moyens d'accès, après déduction de toutes les sommes, telles que ci-dessus visées, dues par le Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou de tous autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le Bailleur aura la faculté d'utiliser, à tout moment, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2323 et suivants du Code Civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, tous loyers, charges et autres accessoires jusqu'à l'expiration du Bail étant immédiatement exigibles, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes susvisées.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur (y compris sauvegarde), le Bailleur pourra choisir de compenser le dépôt de garantie en priorité avec les dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de ladite procédure. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité aura pour conséquence impérative, l'obligation pour le Preneur de reconstituer le dépôt de garantie dû dans les termes des présentes.

Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail notamment pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de cession du Bail, les sommes détenues au titre du dépôt de garantie par le Bailleur ne seront restituées au Preneur, cédant, qu'après imputation de toutes sommes éventuellement dues par ce dernier et au plus tard, trois (3) mois après la signature de l'acte de cession. En conséquence, le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

Si le cédant est à jour de ses loyers au jour de la cession il pourra demander directement au cessionnaire le remboursement du dépôt de garantie.

En cas de transfert de la propriété des Biens Loués par tous moyens y compris par fusion ou apport partiel d'actifs, le dépôt de garantie sera transféré de plein droit au nouveau propriétaire. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire des Biens Loués.

31. CONDITIONS GENERALES

Le présent Bail est conclu, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes, qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit. Le Preneur s'obligera à exécuter toutes ces conditions sans diminution de loyer ni indemnité quelconque.

31.1. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au cahier des charges, règlement intérieur, règlement de copropriété, s'il existe, de l'Ensemble immobilier ou de l'Immeuble dont dépendent les Locaux loués, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à

toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra en outre faire vérifier les installations de chauffage et climatisation chaque fois que leur état le rendra nécessaire.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée des Biens Loués et dans les parties communes de l'Ensemble immobilier ou de l'Immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le Preneur ne pourra entreposer dans les Biens Loués, dans l'Ensemble immobilier ou dans les parties communes des marchandises ou objets quelconques dégageant de mauvaises odeurs ou susceptibles d'entraîner une gêne quelconque pour les autres occupants ou les voisins ; le Preneur ne pourra introduire dans les Biens Loués ni dans l'Immeuble ou l'Ensemble immobilier, de matières dangereuses, ni aucun produit explosif et/ou inflammables autres que celles strictement nécessaires à son activité et, dans ce cas, sous réserve d'avoir obtenu préalablement les autorisations administratives requises, effectué toute formalité et souscrit les assurances spécifiques nécessaires.

Le Preneur devra prêter attention au bon comportement de son personnel et des visiteurs, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Biens Loués par ses employés ou ses visiteurs.

Le Preneur devra s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Biens Loués afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

En ce qui concerne le parc de stationnement public, voiries et aires de manœuvre et de livraison, le Preneur s'engage à n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : papier, carton, pneus, bidons d'essence ou huile : il devra s'assurer, de manière générale, à ce que ses véhicules ne soient à l'origine d'aucun trouble. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence ou de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

31.2. ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Biens Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement mais à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur, sauf si celles-ci seraient la conséquence de l'absence d'entretien normal des Biens Loués par le Preneur, de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état et conformes à l'état des lieux.

A cet égard, le Preneur devra souscrire un ou plusieurs contrats dits de maintenance complète tant des installations techniques que de l'ensemble des équipements des Biens Loués et des contrats d'entretien courant des Biens Loués qui s'avèreraient nécessaires pour une périodicité d'intervention suffisante afin de conserver les Biens Loués et leurs éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur devra justifier de la souscription des contrats visés ci-dessus à première demande du Bailleur.

Il devra en cas de départ faire son affaire de la résiliation desdits contrats.

Le Preneur s'engage, en outre, à communiquer au Bailleur la copie de tout nouveau contrat de maintenance complète ou d'entretien courant des Biens Loués qui s'avéreraient nécessaires pour une périodicité d'intervention suffisante afin de conserver les Biens Loués et leurs éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement qu'il conclurait et, à première demande de celui-ci, la copie de tout document (y compris la copie des contrats et de tout rapport d'activité que rédigerait les prestataires) permettant au Bailleur de vérifier que le Preneur a dûment rempli ses obligations au titre du présent article.

Le Bailleur aura, au moins une fois par an et à ses frais la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur (i) que le Preneur respecte ses obligations au titre du présent Article et que la maintenance des Biens Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Biens Loués et (ii) que le respect de la réglementation sur la sécurité des personnes est assuré.

Faute pour le Preneur d'assurer ces fonctions de gestion technique et d'entretien conformément aux dispositions qui précèdent, le Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'oblige à supporter toutes les dépenses exposées par le Bailleur, de quelque nature que ce soit pour assurer lesdites fonctions techniques et d'entretien.

Le Preneur restera également tenu de ces obligations d'entretien et de remplacement quand bien même celles-ci seraient causées par vétusté ou force majeure.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les Biens Loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations à sa charge que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Biens Loués.

Le Preneur devra supporter et ce, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, toutes réparations qui résultent de la mise en jeu par le Bailleur de la garantie décennale dans les limites de l'Article 31.6.2, le tout pour autant que les Biens Loués puissent continuer à être exploités dans des conditions normales et conformément à leur destination.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne en résultant pour le Preneur.

Le Preneur devra également réaliser à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité rendus obligatoires par toute législation et réglementation applicables à l'activité exercée par le Preneur dans les Biens Loués, de quelque nature que ce soit, existante ou future, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'hygiène, l'urbanisme, la réglementation du travail, la salubrité, la voirie et en particulier tous travaux prescrits par les administrations compétentes (à l'exception des travaux qui entreraient dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil et qui auraient pour but de mettre les Biens Loués en conformité avec la réglementation conformément aux dispositions de l'article R.145-35-2° du Code de commerce).

Le Preneur renonce à poursuivre le Bailleur ou son mandataire ou sa compagnie d'assurance, pour réclamer une diminution de loyers ou la réparation d'un préjudice au titre de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelle que soit la gêne qui puisse en résulter pour lui.

31.3. GARNISSEMENT

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les Biens Loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail.

31.4. EXPLOITATION

A compter de l'ouverture, les Biens Loués devront être maintenus en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf en cas de force majeure

31.5. REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Le Bailleur déclare que les Biens Loués seront classés comme un établissement recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie de type M tel qu'il est prévu par le permis de construire.

Si les Biens Loués devaient relever dans le cadre de leur exploitation d'un autre classement au titre de la réglementation sur les établissements relevant du public (ERP), le Preneur s'oblige à faire les démarches, obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter, et sous réserve de ne pas remettre en cause la conformité administrative des Biens Loués au regard du permis de construire.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant et à en justifier au Bailleur.

Le Preneur sera responsable dans les Biens Loués de toutes les mesures de sécurité et d'accessibilité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

Le Preneur aura à sa charge l'aménagement des Biens Loués, conformément à la réglementation ERP, et il se chargera d'effectuer toute démarche nécessaire pour obtenir toute autorisation utile à son exploitation le cas échéant, et déposer toute autorisation de travaux.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'application le cas échéant de la législation sur les ERP aux Biens Loués, et devra justifier au Bailleur, à première demande de ce dernier, du respect des règles légales et réglementaires applicables à l'ERP le cas échéant.

31.6. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION EN COURS DE BAIL

31.6.1. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION REALISES PAR LE PRENEUR

Il est interdit au Preneur de faire aucune démolition ni aucun percement de

murs porteurs ou de voûtes, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Biens Loués avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, les honoraires étant à la charge du Preneur. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, le Preneur s'engage à relancer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de silence du Bailleur à l'issue d'un délai de huit (8) jours ouvrés suivant la réception de cette relance, cette autorisation sera réputée acceptée.

Il est précisé à toutes fins utiles que les travaux d'aménagement du Preneur devront être préalablement soumis à l'approbation du Bailleur dans les mêmes conditions.

Les travaux ayant fait l'objet d'un accord du Bailleur devront être exécutés par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées agréées par le Bailleur, le tout aux frais du Preneur.

L'accord de principe qui sera donné par le Bailleur sera, néanmoins, soumis au respect par le Preneur d'un cahier des charges qui définira les obligations du Preneur quant à la réalisation de travaux dans les Biens Loués et qui constituera, ainsi également, une des conditions de l'autorisation du Bailleur.

Tout manquement du Preneur à la procédure visée ci-dessus, entraînera l'obligation pour ce dernier de remettre les Biens Loués en leur état d'origine et, si bon semble au Bailleur, en application de la clause résolutoire prévue par le présent Bail.

Il est rappelé au Preneur, que dans les locaux loués d'un ensemble immobilier en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'ensemble immobilier ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires que le Bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme que celui édicté ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du Bailleur.

D'ores et déjà, le Bailleur autorise le Preneur, à compter de la prise de possession des lieux, à effectuer tous travaux d'installation conformes au plan d'aménagement figurant au dossier de demande de permis de construire ci-avant annexé, que ce dernier jugera nécessaires à son installation, y compris de gros œuvre, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et des autorisations administratives ou autres si ceux-ci s'avèrent nécessaires.

De manière générale, lesdits travaux devront être réalisés sous l'entière responsabilité du Preneur et par des professionnels sous le contrôle, de bureau(x) d'études et de bureau(x) de contrôle s'il y a lieu, dans les règles de l'art en conformité des lois, des réglementations en vigueur.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure des Biens Loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études aient pu causer au Bailleur et ce, notwithstanding l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir : perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des tiers.

Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.

Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Biens Loués.

Pour l'ensemble des travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le Preneur s'engage, à cet effet, pour les travaux ayant nécessité une autorisation préalable du Bailleur :

- * à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie des attestations d'assurances.

- * à justifier que l'ensemble de ces intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle à ses frais de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

31.6.2. TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR

L'Ensemble Immobilier étant en cours de construction, les Parties conviennent qu'aucun état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans les Biens Loués au cours des trois (3) dernières années ne serait annexé au Bail.

S'agissant des travaux futurs, le Bailleur entend préciser qu'il n'est pas à ce jour anticipé de travaux au cours de la période de trois (3) années suivant la Date de Prise de Possession (hormis, le cas échéant, des travaux nécessaires afin de lever les réserves émises à l'occasion de la réception des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier et les travaux de parachèvement).

Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Biens Loués dans les trois (3) années suivant la Date de Prise de Possession, assorti d'un budget prévisionnel, sera transmis au Preneur dans un délai de six (6) mois à compter de la Date de Prise de Possession.

Dans le délai de deux mois à compter de l'expiration de chaque période

triennale du Bail, le Bailleur communiquera au Preneur le cas échéant (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût, ainsi qu'(ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du Bail incluant un budget prévisionnel.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles concernant les Locaux ou les terrains adjacents, pour autant que ces derniers soient nécessaires ou impératifs ou relèvent de la responsabilité du Bailleur au titre du Bail, quels qu'en soient les inconvénients pour le Preneur et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt-et-un (21) jours. Toutefois, le Bailleur devra prendre toutes dispositions pour permettre la continuité de l'exploitation du Preneur en conformité de sa mission de service public de dispensation des médicaments à la population de sa zone de chalandise.

Le Preneur s'engage à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification des parties communes de l'Ensemble Immobilier que le Bailleur devrait effectuer, sous réserve que ces travaux n'entraînent pas à terme une diminution du standing de l'Ensemble Immobilier ou des conditions d'utilisation des parties communes par le Preneur.

Sous réserve de maintenir un accès aux Biens Loués compatibles avec un usage normal de ces derniers, le Bailleur aura notamment le droit :

- de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes dans le cadre des travaux visés au présent article, à la condition que le Preneur en soit informé quinze (15) jours à l'avance ;

- de juger nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications, d'installer, entretenir, réparer, utiliser, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils, et gaines techniques qui traversent les Biens Loués, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, et que le preneur en soit informé trois (3) mois à l'avance, sauf le cas de force majeure. Dans la mesure du possible, le Preneur pourra solliciter l'amendement du projet de travaux s'il vient à limiter l'accès ou la visibilité des Biens Loués.

Le Bailleur s'engage à prendre toutes dispositions pour ne pas nuire à l'activité du Preneur, à charge pour ce dernier de laisser l'accessibilité des lieux au Bailleur et libérer les zones de travaux.

31.6.3. MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719-2° du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des Biens Loués ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Les travaux seront réalisés sous la surveillance du bureau d'étude/architecte du Preneur, aux frais de ce dernier.

Le Preneur devra justifier de la réalisation de ces travaux au Bailleur dès qu'ils seront achevés ou à défaut à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dans les délais imposés par la nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives applicables à son activité.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué

ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières de l'article 606 du Code Civil.

31.7. AMELIORATIONS – ACCESSION EN FIN DE JOUISSANCE

Tous les aménagements, travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

31.8. ENSEIGNES

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à apposer des enseignes sur l'Immeuble, sous réserve de la validation préalable par le Bailleur du projet d'enseigne (notamment dimensions, localisation) et sous réserve de l'obtention préalable par le Preneur des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, pour accord, un descriptif de l'enseigne et des travaux qui sont liés à sa pose. La pose de l'enseigne et l'exécution des travaux la concernant devront être réalisées dans les règles de l'art sans aucune modification conformément audit descriptif.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'installation de cette enseigne ainsi que du respect des dispositions du règlement intérieur de l'Immeuble s'ils existent.

Cette enseigne sera installée, entretenue et déposée aux frais du Preneur et sous sa seule et entière responsabilité, celui-ci garantissant le Bailleur de toute difficulté, dommages ou préjudices pouvant en résulter.

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

Lors de son départ des Biens Loués, le Preneur devra pareillement, sous son entière responsabilité et à ses frais, assurer la dépose de l'enseigne qu'il aura installée.

31.9. VISITE DES LIEUX

En cours de Bail : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tous temps et en sa présence ou celle de son représentant, dans les Biens loués, le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers, pour visiter et s'assurer de l'état des Biens Loués, de même que pour surveiller la réalisation de tous travaux effectués par le Preneur, pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant des présentes et ce, huit (8) jours après mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée.

En cas de congés ou en fin de Bail ou en cas de vente des Biens Loués : le Preneur, sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance,

devra également laisser visiter les Biens Loués dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois du Bail ou en cas de mise en vente des Biens Loués, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente des Biens Loués.

Pour l'exécution des travaux : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, et des dispositions prévues ci-avant, le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers mandatés par le Bailleur pour l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

31.10. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale dont le Preneur est légalement redevable et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs aux Biens Loués et à leur utilisation dont le Preneur est le redevable légal et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur remboursera au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le montant de la taxe foncière et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, et de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de la quote-part applicable aux Biens Loués, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui pourraient ultérieurement être créés.

Le Bailleur informera le Preneur de tout nouvel impôt ou taxe qu'il lui incombe de supporter en application des présentes.

Les remboursements dont il est fait état ci-dessus seront effectués par le Preneur à réception de la facture et du rôle qui lui seront adressés par le Bailleur ou son mandataire.

Les remboursements des impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Le Preneur devra, dans un délai maximum d'un (1) mois suivant la restitution des Biens Loués, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement des Biens Loués et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autres impôts ou taxes à sa charge de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

31.11. RESTITUTION DES BIENS LOUES – REMISE DES CLEFS

Le Preneur rendra toutes les clefs des Biens Loués le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait en cas d'accord du Bailleur. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

A défaut de la remise au Bailleur ou son mandataire de la totalité des clés et

moyens d'accès, les Biens Loués ne pourront être considérés comme étant libérés.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les Biens Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, dans les limites toutefois de l'article R.145-35 du Code de commerce, le tout à ses frais exclusifs, et les restituer libres de tout mobilier et agencement qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en application des présentes.

A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat d'un pré-état des lieux de l'état des Biens Loués, état qui comportera le relevé des réparations incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'échéance du Bail ou lors de son départ effectif s'il est antérieur, sous le contrôle de l'architecte du Preneur, dont les honoraires seront supportés par ce dernier et qui devra en justifier au Bailleur.

Il sera procédé à l'occasion du départ du Preneur à un second état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur que ce dernier n'aurait toujours pas effectuées.

Au cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, celui-ci devra payer, outre le coût desdites réparations convenus lors du pré-état des lieux de sortie, une indemnité d'occupation telle que mentionnée ci-après.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **400 euros par jour de retard**. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location. Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

31.12. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur, le cas échéant le mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur :

- a) Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction ou qu'ils aient pour cause le fait d'un gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;
- b) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Biens Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Biens Loués et de ses biens, les services

éventuellement assurés dans les Biens Loués ne pouvant y suppléer ;

- c) Pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Biens Loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone ou de toute autre service analogue.
- d) Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;
- e) Pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement ;
- f) Pour les dégâts causés aux Biens Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- g) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- h) En cas de préjudice relevant des garanties légales des constructeurs.

De manière générale, sous réserve du respect par le Bailleur de ses obligations légales et contractuelles, le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs également à réclamer au Bailleur ou à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Biens Loués n'occasionnent une impossibilité totale d'exercer son activité.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Biens Loués et notamment ceux du gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Locaux loués n'occasionnent une impossibilité totale d'exercer son activité.

31.13. DESTRUCTION DES BIENS LOUES

Si les Biens Loués viennent à être détruits **en totalité** par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessous étant acquis au Bailleur), mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Biens Loués 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, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 de Code civil, le Bailleur seul aura la faculté :

<p>Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20240123-D2023-84-DE Date de réception préfecture : 23/01/2024</p>

- Soit de résilier le présent 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.

Il est précisé que dans ce deuxième cas, le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Biens Loués 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 et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par les parties, et faute par celles-ci de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

31.14. ASSURANCES

31.14.1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

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

- a) Les Biens Loués y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements notamment contre les risques suivants : Incendie, explosion, foudre, dommages électriques, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, poids de la neige, fumée, grèves, émeutes, attentats et mouvements populaires, vandalisme et actes de malveillance, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.
Les Biens Loués sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.
L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, les recours des voisins et des tiers, la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois (3) années et les honoraires d'experts.
- b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et / ou matériels et / ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant les Biens Loués.

Le Bailleur et ses assureurs renonceront à tout recours contre le Preneur et ses assureurs pour les risques garantis dans le contrat visé ci-avant qui comportera mention de cette disposition. Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Biens Loués par le Preneur.

31.14.2. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

De son côté, le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements :

- les aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens lui appartenant se trouvant dans les lieux loués, contre tous dommages et notamment les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires, vols y compris les détériorations immobilières consécutives, bris de glaces et catastrophes naturelles,
- les recours des voisins et des tiers,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à l'égard du Bailleur pour les pertes de loyers pour une période de deux (2) ans,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale et couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels dont il pourrait être tenu pour responsable vis-à-vis des clients, des employés et/ou des tiers dans le cadre de ses activités,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge.

Le Preneur, tant pour ses travaux d'aménagement que pour les éventuels travaux futur réalisés par lui, souscrira si nécessaire :

- Une police « Responsabilité Civile », en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- Une police « Dommages Ouvrage », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs ;
- Une police « Constructeur non Réalisateur » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs ;
- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier », pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci,

Et devra fournir une note de couverture ou une attestation de la ou des assurances à première demande du Bailleur.

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties prévues aux présentes, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renonceront, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Biens Loués, une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues aux présentes, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment de l'existence et de la validité de son assurance au moyen de telles attestations.

A cet effet, une attestation d'assurances émanant de ses assureurs devra être adressée au Bailleur, sur demande expresse de ce dernier. Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes, et justifier au Bailleur de l'existence et de la validité de son assurance à première demande de sa part.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir le Bailleur dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de la survenance du sinistre par tout moyen, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure les Biens Loués.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.

31.15. SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR - MODIFICATION DU PRENEUR - NANTISSEMENT

31.15.1. SOUS-LOCATION

La sous-location des Locaux est interdite.

Le Preneur pourra toutefois concéder la jouissance des Biens Loués, en tout ou partie et sous quelque forme que ce soit, y compris par le biais d'une location-gérance, d'une mise à disposition ou d'un contrat de domiciliation, même temporairement ou à titre gratuit ou précaire, sous réserve de l'obtention de l'agrément l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le contrat de sous location devra reprendre intégralement les termes du présent article, qui s'imposera au(x) sous-locataire(s) ou au(x) tiers contractant(s), lesquels seront impérativement tenus de respecter toutes les clauses et conditions du Bail.

Pour les besoins des présentes, toutes les stipulations du présent article visant le sous-locataire seront également applicables à tout tiers ayant conclu avec le Preneur un contrat lui concédant la jouissance de tout ou partie des Locaux loués, notamment aux termes d'un des contrats visés ci-dessus.

En cas de sous-location, les dispositions suivantes s'appliqueront :

Le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail.

Les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du Bail qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail.

A défaut de renouvellement du Bail principal, de même qu'en cas de départ du Preneur quelle qu'en soit la cause (notamment congé, résiliation amiable ou judiciaire, acquisition de la clause résolutoire), le contrat de sous-location se trouvera de plein droit résilié, le sous-locataire ne pouvant en aucune manière se prévaloir à l'égard du Bailleur du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct au renouvellement du bail découlant de l'article L.145-32 du Code de Commerce. Le contrat de sous-location devra stipuler que le sous-locataire s'interdit de réclamer au Bailleur une quelconque indemnité.

Le contrat de sous-location devra par ailleurs impérativement contenir :

- a) Une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du contrat de sous-location suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier,
- b) Une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Biens Loués étant indivisibles dans la commune intention des parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, de la libération des Locaux loués occupés par le sous-locataire, dont il est garant à l'égard du Bailleur.

En ce qui concerne la mutation de jouissance de la partie des Biens Loués, objets de la sous-location, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Il est également précisé que dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les Biens Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur.

Le sous-locataire devra personnellement occuper les lieux.

Le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du Code civil vis-à-vis du Bailleur.

Le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations.

Le sous-locataire et ses assureurs devront renoncer à recours contre le Bailleur, le Preneur et leurs assureurs dans les conditions prévues ci-avant en contrepartie de la renonciation réciproque à recours du Bailleur, du Preneur et de leurs assureurs contre le sous-locataire et ses assureurs.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de Commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à la signature du contrat de sous-location, dont un projet devra lui avoir été adressé, quinze (15) jours à l'avance au moins par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le Preneur devra informer le Bailleur de la sous-location, en lui adressant une copie du contrat de sous-location dans un délai de quinze (15) jours suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

31.15.2. LOCATION - GERANCE

Le Preneur pourra mettre son fonds de commerce en location-gérance, et domicilier ses locataires-gérants, sous réserve de l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail.

31.15.3. CESSION DU DROIT AU BAIL - CESSION DU FONDS DE COMMERCE

En application de l'article L. 145-16 du Code commerce, le Preneur pourra librement céder son droit au Bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au Bail sans accord préalable, exprès et écrit du Bailleur est interdite.

Le Preneur devenu cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le cédant se portera garant solidaire du cessionnaire pour une durée maximum de trois ans à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause sera réputée non écrite.

Le Preneur devra notifier au Bailleur une copie du contrat de cession dans un délai de quinze (15) jours suivant sa signature.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires, sous peine de nullité de la cession, et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

Les dispositions des présentes s'appliqueront dans tous les cas d'un transfert du droit au présent Bail à un tiers quel qu'il soit, par quelque moyen juridique que ce soit et notamment, cession ou apport du droit au Bail ou du fonds de commerce, fusion etc.

31.16. MODIFICATION DU PRENEUR

En cas de modification des statuts du Preneur tendant à la transformation de la société, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification en lui remettant notamment un extrait K-Bis à jour sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

31.17. NANTISSEMENT

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les Biens Loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois à compter de son inscription.

31.18. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, ou à défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, ou des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires relatifs aux Biens Loués, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au Preneur de régulariser sa situation, resté sans effet.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un (1) mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de **400 euros par jour de retard**. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

En cas de résiliation par suite de l'un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du Bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur, à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même en cas de résiliation judiciaire pendant la période du Bail ou en cours de ses renouvellements.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de commerce.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, qui seraient effectivement dus, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du Bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux (2) ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du Bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

• Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois, le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

32. CONDITION RESOLUTOIRE

Le Bail objet des présentes est subordonnée à la non-réalisation de la condition résolutoire suivante :

Non-obtention par le Preneur, auprès de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes, de l'autorisation de transfert purgée de tout recours de l'officine de pharmacie actuellement sise et exploitée 11 Avenue Honoré Esplette à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) dans les Biens Loués, **avant le 30 octobre 2024.**

Il est précisé que cette condition résolutoire est stipulée au bénéfice exclusif du Preneur, qui pourra seul y renoncer en tout ou partie, ou décider de s'en prévaloir.

A défaut de levée de cette condition résolutoire à la date ci-avant prévue et de renonciation du Preneur, les parties se rapprocheront pour convenir ensemble des suites à donner aux présentes.

A défaut d'accord entre elles à l'issue d'un délai de trois (3) mois suivant la date ci-avant prévue, le Bail objet des présentes sera considéré comme nul et non avenu sans indemnités de part ni d'autres.

33. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

L'article L.125-9-1 du Code de l'Environnement (issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) contient l'obligation d'insérer une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces.

Les Parties déclarent que les Biens loués ont une surface inférieure à 2.000 m².

En conséquence, le présent Bail n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus.

34. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Ensemble Immobilier dans lequel se trouvent les Biens Loués et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée, enregistrée ou

simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).
- La base d'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (ICPE).

Une copie de ces consultations est annexée.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation « ICPE »).

De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire à législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de Bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du Bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements en vigueur afin de préserver les Biens Loués, à tout moment, de toute forme de pollution. Dès lors que la loi ou toute autre réglementation l'imposera, le Preneur devra faire analyser au moins une fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les locaux. Ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Biens Loués dans l'état dans lequel il les a reçus, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine. Le cas échéant, le Preneur devra justifier au Bailleur de la réalisation de la procédure de cessation d'activité conformément à la législation sur les ICPE.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution se révélait, le Preneur en serait tenu responsable. Il devrait alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, il s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à

mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences. Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur sera en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer ce dernier à ces négociations.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux du Preneur, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires, le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

En fin de Bail, préalablement à son départ, le Preneur confirmera au Bailleur par écrit, qu'aucune pollution ne s'est produite ou, dans le cas contraire, que toutes les sources et conséquences d'une pollution ont été éliminées.

Le Bailleur pourra faire vérifier les déclarations du Preneur par tout expert reconnu de son choix. Si l'expert du Bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, dans les conditions stipulées aux présentes, sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux et d'expertise seront alors à la charge du Preneur dans le cas d'un constat de pollution positif.

35. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques et pollutions en date du +++ est demeuré ci-annexé après mention.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Par ailleurs, à la connaissance du Bailleur, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

36. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Compte tenu de la réalisation des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, le Preneur dispense expressément le Bailleur de l'obligation de produire à la signature des présentes un diagnostic de performance énergétique, en application aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Le Bailleur s'engage à produire ledit diagnostic au plus tard à la Date de Prise de Possession.

37. AMIANTE

Le Preneur reconnaît être informé de ce que le Bailleur n'a pas l'obligation de lui transmettre un dossier technique amiante, l'Immeuble ayant été édifié postérieurement au 1^{er} juillet 1997.

38. URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la mairie le +++ dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

39. SERVITUDES

Le Preneur devra respecter toutes les servitudes existantes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

40. TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

41. NULLITE

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément que la nullité d'une des clauses du Bail n'entraînera en aucun cas la nullité du Bail.

42. LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les Parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

43. PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les Parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux (2) ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

44. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent Bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

45. CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie ou obtenue de quelque manière que ce soit dans le cadre de la préparation à l'exécution du Bail ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue au Bail, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'autre Partie.

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties changerait de domiciliation pour l'application des présentes, elle s'engage à en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute notification/congé/signification à la domiciliation indiquée aux présentes demeurera valable et opposable au cocontractant, en l'absence d'une telle notification préalable par ce dernier.

46. USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une Partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

47. NOTIFICATIONS

Sauf où il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extra-judiciaire) confirmée par email, adressée au siège social du Bailleur et au siège social du Preneur, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

Bailleur :

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE
Place Hippolyte Péragut
69160 TASSIN LA DEMI LUNE
Mail : finances@villettassinlademilune.fr

Preneur

PHAMARCIE DU BOURG
11 Avenue Honoré Esplette
69160 TASSIN LA DEMI LUNE
Mail : pharmaciedubourg69@gmail.com

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par chacune des parties en notifiant à l'autre

Accusé de réception en préfecture 069-216902445-20240123-D2023-84-DE Date de réception préfecture : 23/01/2024
--

Partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées.

48. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est régi par le droit français conformément auquel il sera interprété.

Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués.

49. FRAIS

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais et honoraires exposés à l'occasion de la négociation et de la rédaction du Bail.

Les frais des présentes, à savoir notamment les honoraires de rédaction, débours, droits d'enregistrement éventuels, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, ainsi que tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Bailleur.

Les honoraires de rédaction des présentes s'élèvent à 3.000€ hors taxe, TVA en sus, suivant lettres de mission signées. Etant précisé que la conclusion de chaque avenant ou acte complémentaire au Bail donnera lieu à des honoraires de rédaction pour 1.500 euros HT, TVA en sus.

50. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur à première demande de ce dernier.

51. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données

substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 1629notaires@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

52. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

53. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.