

Les frais est honoraires du collège d'expertise désigné en application du présent article seront pris en charge par moitié par le Bailleur et le Preneur.

7 SOUS LOCATION-CESSION

7.1. Sous-location

Il est interdit au Preneur, de concéder la jouissance des Locaux Loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent Bail.

7.2. Cession

Le Preneur ne peut céder, en tout ou partie, son droit au présent Bail sous peine de résiliation, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable du cessionnaire par le Bailleur.

Aucune cession ne peut être réalisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

Le Bailleur est appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Preneur reste garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses du Bail et ce, dans les limites et conditions prévus par les articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de commerce.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail, pendant toute la durée de celui-ci et alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du Preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au Bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré est remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code Civil.

8 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

8.1. Installations classées

En cas de présence d'installations classées pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués, le Preneur déclare faire le nécessaire dans un délai de (2) mois à compter de la signature du Bail pour procéder si nécessaire avec le concours du Bailleur aux formalités éventuellement nécessaires au transfert au profit du Preneur, des déclarations effectuées et/ou des autorisations délivrées au

titre desdites installations classées en place dans les Locaux Loués de telle sorte que le Preneur en soit déclaré l'exploitant.

En cas de présence d'installations classées pour la protection de l'environnement dans les Locaux Loués, le Preneur s'engage à en informer le Bailleur et à respecter, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, et/ou de son exploitation desdites installations, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, afin que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage également à tenir avisé le Bailleur de la mise en place de toute nouvelle installation classée dans les Locaux Loués, tant en cours de Bail que pendant ses renouvellements, et à justifier à première demande du Bailleur des déclarations et/ou autorisations complémentaires sollicitées et obtenues à ce titre.

Toute modification dans les conditions d'exploitation des Locaux Loués entraînant une modification du régime applicable aux ICPE et/ou des travaux de mise en conformité des Locaux Loués au titre de la réglementation ICPE (au titre de la protection incendie notamment) sera à la charge exclusive du Preneur sans recours à rencontre du Bailleur.

Préalablement à la restitution des Locaux Loués, le Preneur se rapprochera du Bailleur à l'effet d'interroger ce dernier sur les autorisations afférentes aux installations classées exploitées dans les Locaux Loués que le Bailleur souhaiterait conserver. Le Preneur et le Bailleur feront alors les démarches nécessaires auprès de l'administration concernée pour procéder au transfert desdites autorisations au profit du Bailleur, es qualités de futur exploitant.

En tout état de cause, le Preneur procédera, en fin de jouissance des Locaux Loués, non seulement aux démarches nécessaires vis-à-vis de l'administration pour informer cette dernière de la cessation d'exploitation des installations classées liées à son activité dans les Locaux Loués, mais également au démantèlement des installations classées non conservées par le Bailleur et prendra à sa charge tous les coûts occasionnés par ce démantèlement et par les travaux de remise en état qui en seraient la suite. Le Preneur s'engage à faire participer ou à tenir informé le Bailleur de toutes démarches qu'il aurait effectuées vis-à-vis de l'administration en vue de la cessation de son activité.

8.2. Pollution de sols

Le Preneur déclare avoir eu communication préalablement à la signature du présent Bail de toutes informations relatives à l'état du sol. Il reconnaît être en possession d'un rapport de Phase 1, duquel il ressort que le terrain sur lequel sont situés les Locaux Loués n'est affecté d'aucune pollution de quelque nature que ce soit.

En fin de jouissance des Locaux Loués, le Preneur devra fournir au Bailleur, si ce dernier en fait la demande, un rapport de Phase I établi par un bureau d'études compétent en matière environnementale relatif au site sur lequel sont situés les Locaux Loués et à proximité de ceux-ci.

Dans l'hypothèse où ce rapport révélerait la présence d'une pollution imputable aux activités du Preneur (en ce compris ses prestataires ou sous-locataires), le Preneur devra faire établir un rapport de phase II par un bureau d'études compétent en matière environnementale et s'engage d'ores et déjà à faire réaliser à ses frais les travaux de retrait de toute pollution résultant de ses activités (en ce compris celles de ses prestataires ou sous-locataires), et préconisés par ce rapport de phase II. La réalisation des éventuels travaux de retrait susmentionnés pourra être démontrée par le Preneur par tous moyens.