

SANTIAGO 2

ET

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE LA SEINE NORMANDE

BAIL COMMERCIAL

TABLE DES MATIÈRES

Article	Page
1. OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL.....	3
2. DESTINATION DES LOCAUX LOUES	5
3. DUREE.....	6
4. ETAT DES LIEUX	7
5. LOYER.....	7
6. INDEXATION DU LOYER.....	10
7. CHARGES	11
8. DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE	14
9. MODALITES DE PAIEMENT – PENALITES ET INTERETS DE RETARD	16
10. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION.....	17
11. SOUS-LOCATION.....	24
12. CESSION	26
13. TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS.....	27
14. ASSURANCES	32
15. RESPONSABILITE ET RECOURS.....	35
16. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	36
17. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	37
18. EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR.....	38
19. CLAUSE RESOLUTOIRE	38
20. IMPREVISION	40
21. VENTE DES LOCAUX LOUÉS.....	40
22. TOLERANCES	40
23. CONFIDENTIALITE	40
24. COMPETENCE - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES	40
25. SIGNATURE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE.....	41

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **SANTIAGO 2**, société civile au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 13, rue du Village à Saint-Maurice d'Etelan (76330), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Le Havre sous le numéro 823 176 433,

représentée par Monsieur Franck de BELLOY, gérant, dûment habilité aux fins de signature des présentes,

ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Le **SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE LA SEINE NORMANDE (SMGSN)**, ayant son siège social au Conseil départemental de la Seine Maritime, Hôtel du département, Quai Jean Moulin à Rouen (76000),

représentée par Monsieur Julien DEMAZURE, président, dûment habilité aux fins de signature des présentes (Annexe A),

ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés chacun une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

PREALABLEMENT AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

- A. Au sein d'un immeuble en copropriété, composé de deux sous-sols, un rez-de-chaussée et 10 étages, sis 57 avenue de Bretagne 76 000 Rouen (ci-après dénommé l'« **Ensemble Immobilier** »), le Bailleur est propriétaire de biens et droits immobiliers correspondant aux lots 56, 65, 66, 67 et 123, situés au 4^e étage, formant un espace unique à usage de bureaux et représentant une surface totale d'environ 400 m². Sont attachés à ces lots, deux parkings numérotés 25 et 26, situés au 2^e sous-sol.
- B. Le Preneur a fait part au Bailleur de sa volonté de prendre à bail des locaux et des places de parking au sein de l'Ensemble Immobilier, ce que le Bailleur a accepté.
- C. C'est dans ce cadre que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (ci-après dénommé le « **Bail** ») portant sur les locaux et emplacements de stationnement, ci-après visés à l'Article 1.1.

Toute référence dans le Bail à l'« **Exposé** », un « **Article** » ou une « **Annexe** » doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Bail.

Le Bail, en ce compris l'Exposé et les Annexes, exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la location des Locaux Loués (tel que ce terme est défini à l'Article 1.1 ci-après) et annule et remplace de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

0. ARTICLE PRELIMINAIRE

0.1 Soumission volontaire au statut des baux commerciaux

Le Preneur est un syndicat mixte qui a pour objet de conduire l'ensemble des études nécessaires à la création d'une structure de gouvernance de la compétence GEMAPI de plein exercice. Cette activité n'est pas commerciale et ne permet pas de bénéficier du statut des baux commerciaux.

Toutefois et en dépit de cet élément, les Parties souhaitent expressément adopter le régime des baux commerciaux et entendent, en conséquence, soumettre le présent Bail aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et de celles du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées (et/ou tout autre texte subséquent relatif au statut des baux commerciaux) (ci-après le « **Statut des Baux Commerciaux** »).

De convention expresse entre les Parties, le présent Bail est ainsi un bail commercial et non un bail administratif ou civil.

Les Parties reconnaissent notamment que le Preneur bénéficie des droits attachés au Statut des Baux Commerciaux, y compris le droit au renouvellement du présent Bail, et ce même à défaut d'immatriculation du Preneur au registre du commerce et des sociétés.

0.2 Condition suspensive

Le présent Bail est conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un arrêté préfectoral officialisant la transformation du Preneur, actuellement prenant la forme d'un syndicat de préfiguration, en syndicat de plein exercice (ci-après la "**Condition Suspensive**").

Le Preneur entreprendra toutes les démarches et formalités requises pour les besoins de la réalisation de la Condition Suspensive.

La Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard le 31/12/2022.

En cas de réalisation de la Condition Suspensive ou de renonciation par le Preneur à ladite Condition Suspensive, le Bail prendra effet à la Date de Commencement de la Durée du Bail. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une copie des statuts constitutifs du syndicat de plein exercice qui se substituera à lui en qualité de Preneur.

Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à régulariser, dans les meilleurs délais, un avenant au Bail aux fins d'acter matériellement de la réalisation de la Condition Suspensive étant toutefois précisé que le défaut de régularisation de cet avenant au Bail ne remettra pas en cause les obligations respectives des Parties aux termes du Bail.

A défaut de réalisation de la Condition Suspensive, et sauf accord des Parties pour la prolongation dudit délai, le présent Bail deviendra caduc, sans indemnité de part ni d'autre. Le Bailleur devra toutefois rembourser au Preneur le Dépôt de Garantie tel que visé à l'Article 8 qui lui aura été versé par le Preneur à la date de signature du Bail et ce dans les meilleurs délais à compter de la date à laquelle il sera constaté le défaut d'entrée en vigueur du Bail par suite du défaut de réalisation de la Condition Suspensive.

0.3 Substitution

Le Bailleur autorise expressément le syndicat SMGSN, signataire du Bail en sa qualité de Preneur, à se substituer dans ses droits et obligations au titre du Bail le syndicat de plein exercice une fois que sera adopté l'arrêté préfectoral officialisant sa transformation, objet de la Condition Suspensive visée à l'Article 0.2.

A compter de la date de la réalisation de la Condition Suspensive, le substitué deviendra donc Preneur au titre du Bail et sera, de plein droit, tenu seul de toutes les obligations du Preneur au titre du Bail.

1. **OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL**

- 1.1 Le Bailleur donne à bail, à compter de la date stipulée à l'Article 3.1, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et de celles du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées (et/ou tout autre texte subséquent) (le « **Statut des Baux Commerciaux** ») et dans les conditions définies par le présent Bail, au Preneur qui accepte :

- des locaux à usage de bureaux d'une surface d'environ 400 m² situés au 4^{ème} étage de l'Ensemble Immobilier
- deux (2) places de parking situées au 2^e sous-sol de l'Ensemble Immobilier,

(ci-après dénommés ensemble les « **Locaux Loués** »), y compris la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier (ci-après dénommées les « **Parties Communes** ») afférentes aux Locaux Loués, tels que ces locaux sont plus amplement désignés sur le plan figurant à l'Annexe 1.1, ainsi que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et se comportent.

- 1.2 Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités, antérieurement à la signature du présent Bail, avec l'aide de conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés de son choix. Le Preneur dispense, en conséquence, le Bailleur d'en faire une plus ample description.

Les surfaces mentionnées à l'Article 1.1 sont données à titre indicatif. Toute erreur dans la désignation, la composition et/ou la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier aucune diminution, ni augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

- 1.3 Il est précisé que, dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués constituent un tout indivisible.
- 1.4 En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions (ERP) figure à l'Annexe 1.4 du Bail. Le Bailleur déclare que, depuis qu'il en est propriétaire, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).
- 1.5 Est annexée au présent Bail la fiche récapitulative du diagnostic technique amiante des Locaux Loués (Annexe 1.5).
- 1.6 Pour la parfaite information du Preneur, le Bailleur a remis au Preneur, le jour de la signature du Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), par application des articles L.126-23 et L.126-26 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des textes subséquents. Une copie du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est attachée en Annexe 1.6.
- 1.7 Chaque Partie s'engage à respecter les termes de l'annexe environnementale telle que définie aux articles R.137-1 à R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation et qui tient également compte des dispositions de l'ancien article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation (nouveau L.174-1), et de son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « **Décret tertiaire** ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (ci-après dénommée l'« **Annexe Environnementale** ») et figurant en Annexe 1.7.
- 1.8 Prenant acte de ces informations, le Preneur déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle.

- 1.9 Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail, chacune ayant eu la possibilité d'obtenir toutes les informations et de poser les questions qui lui semblaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Preneur reconnaît qu'il a pu demander et obtenir du Bailleur toutes les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Le Preneur reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Le Bailleur pour sa part déclare avoir de bonne foi fourni au Preneur toutes les informations et documentations relatives aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier en sa possession et qu'il a jugées utiles pour permettre d'apprécier les Locaux Loués.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail seront applicables tant pendant la durée dudit Bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations.

2. DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

- 2.1 Le Preneur occupera les Locaux Loués raisonnablement et paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur utilisera les Locaux Loués exclusivement pour un usage de bureaux.

Le Preneur s'interdit d'utiliser les Locaux Loués pour tout autre usage et notamment pour tous actes de production industrielle ou artisanale ou aux fins d'habitation. Aucune marchandise n'y sera entreposée ni exposée à la vente.

- 2.1 D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des Locaux Loués pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

- 2.2 Le Preneur déclare trouver les Locaux Loués en parfaite conformité avec son activité et déclare et garantit qu'il fera son affaire personnelle à ses frais de l'obtention et du maintien en vigueur de toutes autorisations et tous permis requis par les dispositions légales, réglementaires et les autorisations administratives en vigueur ou à venir, et du

paiement de toutes sommes, contributions, impôts, redevances, taxes et autres droits afférents à l'activité visée au présent Article, aux aménagements effectués par le Preneur, et à leur utilisation notamment au titre de toute réglementation en vigueur ou à venir.

- 2.3 Le Bailleur rappelle au Preneur que les Locaux Loués sont soumis à la réglementation du Code du travail.

Pour le cas où l'exercice de l'activité du Preneur visée ci-dessus et/ou les travaux qu'il réaliserait serai(en)t soumis à déclaration auprès de l'administration et/ou nécessiterai(en)t l'obtention d'autorisations administratives (notamment au regard des réglementations applicables aux établissements recevant du public (ERP), en matière d'accessibilité aux personnes handicapées), le Preneur devra en faire son affaire personnelle, à ses frais, sans recours contre le Bailleur de manière qu'il ne soit pas recherché à ce sujet à quelque titre que ce soit, et notamment en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

3. **DUREE**

- 3.1 Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2023 (ci-après dénommée la « **Date de Commencement de la Durée du Bail** ») jusqu'au 31 décembre 2031.

- 3.2 Ainsi que le permettent les dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, les Parties conviennent que le Bail aura une durée ferme de six (6) ans, le Preneur renonçant expressément à sa faculté de résiliation triennale à l'expiration de la première période triennale du Bail.

En conséquence, le Preneur n'aura la faculté de résilier le Bail qu'à l'expiration de la deuxième période triennale du Bail, soit pour le 31 décembre 2028, et à l'expiration du Bail, soit pour le 31 décembre 2031, sous réserve de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

En cas de poursuite du Bail au-delà de son terme contractuel, le Preneur aura la faculté de résilier le Bail à tout moment, à charge, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

- 3.3 A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les stipulations des Articles 3.1 à 3.2 et/ou les dispositions du Statut des Baux Commerciaux, le Preneur s'oblige, irrévocablement et inconditionnellement, à verser au Bailleur les loyers et charges dus en vertu du Bail jusqu'à son terme contractuel.

- 3.4 Dans l'hypothèse où, soit le Bailleur a offert le renouvellement du Bail, soit le Preneur a demandé ledit renouvellement, l'une ou l'autre des Parties viendrait à renoncer audit renouvellement, en exerçant le droit d'option prévu par l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de commerce (ci-après le « **Droit d'Option** »), les Parties conviennent que ce

Droit d'Option ne prendra effet que six (6) mois après sa notification. En conséquence, la Partie qui a exercé son Droit d'Option sera tenue de poursuivre l'exécution des clauses et conditions du Bail jusqu'à la date ainsi déterminée.

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

4. **ETAT DES LIEUX**

4.1 Le Preneur a pris les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvaient à la Date de Commencement de la Durée du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

4.2 Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef, ni ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, en raison de l'état des Locaux Loués à la Date de Commencement de la Durée du Bail ou de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail ou de leur adaptation à l'activité du Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail, pour demander sa résiliation.

4.3 Pour les besoins de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties, au jour de la Date de Commencement de la Durée du Bail (l'« **Etat des Lieux** »).

Cet Etat des Lieux sera illustré d'un reportage photographique et dressé de manière contradictoire entre les Parties amiablement ou par un huissier choisi par les Parties, dont les frais et honoraires seront supportés par moitié par chacune des Parties.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, si cet Etat des Lieux ne peut être établi dans les conditions stipulées au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié par les Parties.

5. **LOYER**

5.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial, quote-part des Parties Communes comprise, (ci-après dénommé le « **Loyer** ») de trente-trois mille cinq cents euros (33.500€) hors taxes et hors charges.

5.2 A titre exceptionnel, et dans le cadre de la négociation commerciale du montant du Loyer, le Loyer sera décomposé selon les paliers suivants pour les trois premières années du Bail, TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements :

- a) à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail, et pendant la première année du Bail, soit du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 : vingt-cinq mille euros (25.000 €) ;
- b) à compter de la deuxième année du Bail, soit du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 : vingt-neuf mille euros (29.000 €) étant ici précisé que ce deuxième palier sera indexé au 1^{er} janvier 2024 dans les conditions de l'Article 6 ci-après ;
- c) à compter de la troisième année du Bail, soit du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 : trente et un mille cinq cents euros (31.500 €) étant ici précisé que ce troisième palier sera indexé au 1^{er} janvier 2025 dans les conditions de l'Article 6 ci-après.
- d) L'entier loyer annuel de trente-trois mille cinq cents euros (33.500€) sera donc exigible à compter de la quatrième année du Bail, soit à compter du 1^{er} janvier 2026, étant ici précisé qu'il sera à cette date indexé dans les conditions de l'Article 6 ci-après.

L'exigibilité au 1^{er} janvier 2026 du loyer calculé conformément aux stipulations du paragraphe précédent ne constitue pas un obstacle à l'application de la clause d'indexation à laquelle les Parties n'entendent pas déroger par la présente clause. La présente clause constituant pour le Bailleur une clause déterminante de son consentement aux présentes, ce que le Preneur reconnaît.

Il est toutefois précisé que le Preneur est, en tout état de cause, redevable envers le Bailleur de la totalité des charges, primes d'assurance, taxes, impôts et coûts liés à la consommation des fluides (eau, électricité, etc.) stipulés à l'Article 7 des Locaux Loués dès la Date de Commencement de la Durée du Bail.

5.3 Il est précisé que toute erreur entre les surfaces visées au Bail et les surfaces réelles ne pourra justifier aucune modification du Loyer stipulé à l'Article 5.1.

5.4 Le Loyer sera payable trimestriellement d'avance, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Dans l'hypothèse où la Date de Commencement de la Durée du Bail interviendrait à une autre que celle du début d'un trimestre civil, le Preneur devra payer le loyer du trimestre en cours *pro rata temporis*.

5.5 En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir exercé l'option prévue par l'article 260-2° du Code Général des Impôts, ce qui est expressément accepté par le Preneur. En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter, en sus du Loyer, des Charges et de la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur la T.V.A. au taux légal en vigueur (actuellement 20%). Le Loyer ainsi que la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur seront ainsi majorés de la T.V.A. que le

Preneur s'oblige à acquitter (y compris toute variation du taux de T.V.A.), le Preneur étant plus généralement tenu de supporter tous droits, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit qui pourraient être exigibles sur les Loyers, Charges et autres paiements prévus par le Bail.

Si pour un motif quelconque (notamment en raison d'un changement de réglementation) le Bailleur ou la location au titre du Bail venait à être assujéti à une autre taxe ou contribution de quelque nature que ce soit sur les loyers, le Preneur devra, de plein droit, en supporter le remboursement.

5.6 Loyer de renouvellement

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé que, en cas de renouvellement du Bail, le Loyer du bail renouvelé sera, à défaut d'accord amiable entre les Parties, fixé à la valeur locative de marché des Locaux Loués, telle que définie ci-après à la date d'effet du renouvellement, sans que le Loyer du bail renouvelé ne puisse être inférieur au montant du dernier Loyer dû au titre du Bail.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront, sauf accord écrit contraire des Parties au moment du renouvellement, maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, à l'exception des éventuelles mesures d'accompagnement qui ont été consenties dans le cadre du Bail.

En cas de renouvellement, les Parties conviennent que le loyer de renouvellement correspondra à la valeur locative de marché étant précisé que la valeur locative sera, dans tous les cas, calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des loyers librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- et ce, au cours des vingt-quatre (24) mois précédant le renouvellement, et
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués situés dans des quartiers comparables, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, les mêmes prestiges, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité, de certifications et de labels.

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

Pour le calcul de la valeur locative, l'ensemble des surfaces louées, y compris les bureaux qui ne seraient pas en premier jour ou les locaux accessoires, sera réputé à usage de bureau de première qualité comparables.

6. INDEXATION DU LOYER

- 6.1 Les Parties conviennent d'indexer annuellement de plein droit, sans formalité préalable, le Loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ci-après dénommé l' « **ILAT** ») publié trimestriellement par l'INSEE. Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation avec l'objet du Bail et l'activité des Parties.

Ainsi, le Loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Commencement de la Durée du Bail, selon la formule suivante :

$$L' = (\text{Loyer} \times I'/I)$$

Où :

- L' correspond au loyer indexé
- I correspond à l'indice de base.
- I' correspond à l'indice de révision.

Pour la première indexation qui interviendra le 1^{er} janvier 2024, les Parties conviennent de prendre :

- pour indice de base, le dernier ILAT publié par l'INSEE au 2^{ème} trimestre 2022 ; et
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année calendaire suivante.

Pour les indexations suivantes, qui interviendront le 1^{er} janvier de chaque année, les Parties conviennent de prendre :

- pour indice de base, l'indice de révision ayant servi à la précédente indexation du Loyer ; et
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année calendaire suivante.

- 6.2 Si la publication de l'ILAT venait à cesser, sans qu'un nouvel indice avec coefficient de raccordement lui soit substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient pour une raison quelconque inapplicable, l'ILAT sera remplacé par tout nouvel indice institué légalement en substitution ou, à défaut, par un indice équivalent et usuel pour l'indexation des loyers des bureaux, choisi d'un commun accord entre les Parties, afin d'assurer, sur la base de ce nouvel indice, l'indexation annuelle du Loyer telle que prévue au présent Article 6.

A défaut d'accord amiable entre les Parties, ce nouvel indice sera déterminé par un expert désigné par les Parties, pris sur la liste des experts en matière de loyers commerciaux auprès de la Cour d'Appel du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, statuant par ordonnance à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais

et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties - par transposition de l'article 1592 du Code civil - et sa décision sera définitive et sans recours.

Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir. Si ce nouvel indice devient lui-même inapplicable, le présent Article 6 s'appliquera de nouveau.

- 6.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.
- 6.4 Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Article 6 viendrait à être déclarée nulle, non écrite ou inapplicable, cette nullité n'affectera pas les autres stipulations y figurant ni le principe de l'indexation annuelle du Loyer convenu entre les Parties.

En outre, dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Article 6 venait à être déclarée nulle, non écrite ou inapplicable, les Parties confient d'ores et déjà au magistrat auquel le litige serait soumis la mission de rétablir sous la forme adéquate l'objectif que poursuivait la clause frappée d'inefficacité et en particulier le cas échéant, la mission de substituer une formule d'indexation donnant effet au principe d'indexation annuelle du Loyer souhaité par les Parties.

7. CHARGES

- 7.1 D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges, impôts, taxes et travaux pour le Bailleur, à l'exception des charges limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce ne pouvant être imputées au Preneur.

En conséquence, le Preneur s'engage à verser au Bailleur ou au gérant des Locaux Loués (le « **Gérant des Locaux Loués** ») à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail la quote-part des charges, primes d'assurances, taxes et impôts de toute nature incombant au Bailleur, afférentes directement ou indirectement à l'Ensemble Immobilier et/ou Locaux Loués (les « **Charges** »), dans les conditions prévues ci-après, à l'exception de ceux non-répercutables, tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, l'inventaire précis et limitatif des catégories de Charges est le suivant :

- (a) assurances ;
- (b) nettoyage, entretien, maintenance, diagnostics, remplacements et travaux ;
- (c) environnement, performance énergétique, élimination et tri des déchets ;

- (d) consommations ;
- (e) frais fixes liés à la gestion des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier – charges de copropriété et/ou associations foncières (pour autant que l'Ensemble Immobilier fasse partie d'une copropriété et/ou d'une association foncière) ;
- (f) services (pour autant que de tels services ont été mis en place) ;
- (g) impôts, taxes et redevances.

Les catégories visées ci-dessus sont limitatives. En revanche, le descriptif des sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

Les Charges qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur conformément aux modalités de répartitions des Charges stipulées à l'Article 7.1 et dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, sont celles qui sont décrites à l'Annexe 7.1, étant précisé que le Bailleur informera le Preneur des Charges nouvelles qui viendraient à apparaître en cours de Bail.

Le Preneur reconnaît expressément :

- avoir eu la possibilité de s'assurer que l'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances visés dans l'inventaire stipulé au présent Article 7.1 ne comprend aucune charge, impôt, taxe et/ou redevance non-imputable au locataire en vertu des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, et
- que, par les stipulations du présent Article 7.1, le Bailleur a satisfait entièrement à son obligation, lui incombant au titre de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, de communiquer au Preneur, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail.

Le Bailleur conservera à sa charge :

- les grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil (ci-après dénommées les « **Grosses Réparations** »),
- les honoraires liés à la gestion des Loyers des Locaux Loués ou de l'Ensemble Immobilier, et
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux Loués, à moins que les dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce permettent au Bailleur de les imputer sur le Preneur.

7.2 Le Preneur prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, Internet et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe et les frais de téléphone, de télécopie, d'Internet et autres télécommunications. Le Preneur fait également son affaire personnelle des abonnements qui lui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour les besoins spécifiques à ses

activités, aménagements et installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux de télécommunications. Le Preneur devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ces abonnements et les frais des installations et compteurs s'y rapportant.

Les dépenses spécifiques au Preneur seront à la charge du Preneur.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, faute pour le Preneur de les avoir lui-même réglées directement un (1) mois après que le Bailleur lui ait enjoint de le faire, le Preneur s'engage à les rembourser au Bailleur.

7.3 L'ensemble des Charges de l'Article 7.1 seront acquittées de la façon suivante :

7.3.1 Le Preneur versera, à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail telle que visée à l'Article 3.1 une provision trimestrielle pour charges les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année (à l'exception des impôts et taxes visés au paragraphe g) de l'Annexe 7.1 qui seront remboursés par le Preneur au Bailleur), par virement bancaire ; étant précisé qu'actuellement ces provisions sont soumises à la T.V.A. au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.), qui pourrait être exigible sur lesdits Charges et autres paiements prévus par le Bail. Le remboursement par le Preneur au Bailleur des impôts, taxes, contributions et redevances stipulés au paragraphe g) de l'Annexe 7.1 afférente aux Locaux Loués interviendra à la date de leur mise en recouvrement par l'administration fiscale.

7.3.2 Cette provision sera payable chaque année, aux mêmes époques que le Loyer, le montant de cette provision pour Charges étant calculé par le Bailleur ou le Gérant des Locaux Loués en fonction du budget prévisionnel établi sur la base du budget de l'année précédente. Le montant applicable pour chaque année calendaire sera communiqué en avance au Preneur par le Bailleur ou le Gérant des Locaux Loués et ce afin de permettre au Preneur d'anticiper les coûts liés aux Charges des Locaux Loués de l'année suivante.

7.3.3 Pour le cas où le budget prévisionnel se révélerait insuffisant en cours d'année, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur ou au Gérant des Locaux Loués, toutes provisions supplémentaires nécessaires pour que les dépenses du Bailleur concernant les Locaux Loués à la charge du Preneur soient toujours couvertes.

7.3.4 La régularisation annuelle se fera selon la nature des dépenses réelles. Si les provisions versées se révèlent inférieures aux Charges réelles, le Preneur s'engage à verser à première demande du Bailleur le complément de Charges pour couvrir le montant total des Charges réelles de l'année considérée. A l'inverse, au cas où les provisions versées seraient supérieures aux Charges réelles de l'année considérée, les sommes trop versées viendraient en déduction des premiers appels de provisions pour Charges postérieurs à la régularisation annuelle.

7.3.5 Si la Date de Commencement de la Durée du Bail ne coïncide pas avec le premier jour d'un trimestre civil, la provision pour Charges correspondant à la fraction de trimestre restant à courir sera calculé *prorata temporis* et payable à la Date de Commencement de la Durée du Bail.

7.4 Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a remis au Preneur :

- (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Une copie de l'état prévisionnel des travaux et de l'état récapitulatif des travaux susvisés figure en Annexe 7.4.

Le Preneur prend acte de ces informations et déclare s'en satisfaire.

Le Bailleur fournira au Preneur un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans les trois (3) années précédentes dans les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier précisant leur coût et répartition entre chaque locataire, tous les trois (3) ans, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Il est précisé que les états prévus au présent Article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans les états.

Le Bailleur et le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, resteront libres de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement des Locaux Loués et de l'Ensemble Immobilier.

Le Bailleur pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

8. **DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE**

Le Preneur verse ce jour au Bailleur un dépôt de garantie fixé à un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, soit à la date des présentes, huit mille trois cent soixante-quinze euros (8.375€) (ci-après dénommé le « **Dépôt de Garantie** ») en garantie du paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur, à un titre quelconque, du fait de l'exécution des clauses et conditions du Bail, notamment au titre du Loyer, des Charges et autres accessoires du Loyer, de toutes indemnités d'occupation, du coût des travaux de remise en état des Locaux Loués dans

les conditions stipulées à l'Article 16, etc. ainsi que de toute somme dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur pour quelque raison que ce soit (ci-après dénommées les « **Obligations Garanties** »).

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Le Dépôt de Garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur et le Preneur ne sera, en aucun cas, en droit de compenser toute somme due par le Preneur au Bailleur au titre des Obligations Garanties avec le Dépôt de Garantie.

Le Dépôt de Garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à l'arrêt définitif des comptes de charges après la fin du Bail et la remise des clés, sans intérêt et s'imputera de plein droit et immédiatement sur le premier terme de Loyer et provision pour charges impayés.

Le Dépôt de Garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous Loyers et Charges et de toutes indemnités, dues par le Preneur en cas de départ, dont celui-ci pourrait être débiteur envers le Bailleur.

Il est rappelé que le Dépôt de Garantie emportant dépossession des sommes remises au Bailleur, le Bailleur pourra librement utiliser lesdites sommes conformément aux stipulations du présent Bail, le Bailleur n'étant tenu à l'égard du Preneur que d'une créance de restitution en fin de Bail à hauteur du montant du Dépôt de Garantie, non utilisé par le Bailleur dans les conditions stipulées au présent Article 8.1, pour autant que le Preneur ait payé au Bailleur l'intégralité des sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Obligations Garanties.

Le Bailleur aura ainsi la faculté de s'attribuer et d'utiliser, à tout moment au cours du Bail, après lettre de rappel adressée en recommandé avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse pendant huit (8) jours calendaires, tout ou partie du Dépôt de Garantie pour le paiement de toutes Obligations Garanties devenues exigibles et demeurées impayées. Dans cette hypothèse, le Preneur s'oblige à reconstituer le Dépôt de Garantie, au plus tard dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter de la demande qui lui sera adressée, à cet effet, par le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, sous peine de mise en jeu, si bon lui semble, de la clause résolutoire stipulée à l'Article 19 (la « **Clause Résolutoire** »).

A chaque réajustement de Loyer, le Dépôt de Garantie sera ajusté, de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer, hors taxes et hors charges, tel que prévu à l'Article 5.1 tel qu'indexé selon les stipulations de l'Article 6.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le Dépôt de Garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit Dépôt de Garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété.

9. MODALITES DE PAIEMENT – PENALITES ET INTERETS DE RETARD

9.1 Modalités de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail (tels que les Loyers, provisions pour Charges, impôts et taxes, indemnités d'occupation, etc.) seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont les références figurent en Annexe 9.1, effectué, valeur jour, à leur date d'échéance.

Le Preneur s'interdit de verser une quelconque somme due au titre du Bail sur un autre compte bancaire que celui indiqué au paragraphe précédent si cette modification ne lui a pas été préalablement notifiée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

9.2 Pénalités et intérêts de retard

9.2.1 Tout paiement d'un Loyer ou de toute autre somme due, par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, qui n'est pas effectué à sa date d'échéance, portera de plein droit, intérêts à un taux correspondant au taux Euribor trois (3) mois majoré de cinq cents (500) points de base, calculés *pro rata temporis*, à compter de la date d'échéance, jusqu'au jour où le Bailleur aura effectivement été payé de la somme due par le Preneur. Ces intérêts de retard seront payables avec la somme principale, sans préjudice de tous dommages et intérêts ou de la mise du jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire.

9.2.2 A défaut de paiement du Loyer et/ou des accessoires et/ou de toutes autres dettes exigibles au titre du Bail, à leur échéance, et huit (8) jours calendaires après que le Bailleur ait adressé au Preneur une mise en demeure, au moyen, soit de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de la signification d'un acte extrajudiciaire, restée sans effet, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard stipulés à l'Article 9.2.1, de tous dommages intérêts et/ou de la mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire.

9.3 Imputation des paiements

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

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- ajustement du Dépôt de Garantie,
- régularisation annuelle des Charges,
- provisions pour Charges et remboursement des impôts et taxes stipulés au paragraphe g) de l'Annexe 7.1,
- les créances de Loyers ou d'indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur.

10. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter, sans aucune indemnité ni diminution de Loyer à peine, de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur :

10.1 Exercice de l'activité du Preneur

10.1.1 Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de tout autorisation ou agrément découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, et nécessaires, tant à son installation qu'à l'exercice de ses activités, dans les Locaux Loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous travaux nécessaires à l'exploitation de ses activités dans les Locaux Loués, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

10.1.2 Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués a été obtenue et s'engage, en tout temps, à en respecter les conditions et prescriptions. Le Bailleur n'est donc pas obligé de fournir au Preneur une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au Preneur, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

10.2 Obligation d'exploiter et de garnir les Locaux Loués

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du Loyer et des Charges et de l'exécution des conditions du Bail.

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

10.3 Respect des lois et règlements applicables

10.3.1 Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations, en vigueur ou à venir, applicables aux Locaux Loués, en particulier et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, la protection contre la foudre, l'environnement, les I.C.P.E., l'urbanisme, la performance énergétique et la réglementation du travail, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, du fait de leur non-respect par le Preneur.

10.3.2 Le Preneur s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant et au règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous travaux nécessaires à l'exploitation de ses activités dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

10.3.3 En conséquence, le Preneur devra, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements :

- (a) déférer à toutes les obligations prescrites par l'administration en vertu de tous règlements, arrêtés, ordonnances ou tout autre texte en vigueur ou à venir, ainsi qu'à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner de toute autorité administrative ; et
- (b) réaliser tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués avec toute législation et/ou réglementation de quelque nature que ce soit, spécialement en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, de protection de l'environnement et de performance énergétique ; le Preneur devra, notamment, réaliser tous travaux de mise en conformité rendus nécessaires du fait :
 - soit des activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués,
 - soit de l'utilisation spécifique que ferait le Preneur des Locaux Loués (tel que par exemple pour une densité d'occupation plus importante),
 - soit des travaux d'aménagement réalisés par le Preneur dans les Locaux Loués,

le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

10.3.4 Le Preneur fera vérifier, à ses frais, les installations techniques des Locaux Loués, chaque fois que la réglementation l'exige, et au moins une fois par an, spécialement les installations électriques, de contrôle, de sécurité (notamment les éclairages de sécurité), de détection et de lutte contre l'incendie, par un organisme agréé. Le Preneur fera réaliser, à ses frais et dans les meilleurs délais, tout ce qui sera nécessaire pour respecter les prescriptions émises par cet organisme agréé. De même, le Preneur fera effectuer, périodiquement et à ses frais, des contrôles de sécurité concernant les installations techniques qu'il aura lui-même installées dans les Locaux Loués et devra y apporter toute modification éventuellement demandée par l'organisme vérificateur.

A première demande du Bailleur, le Preneur lui remettra une copie des rapports de contrôle et lui justifiera :

- de la souscription de tous les contrats nécessaires à la vérification des installations techniques des Locaux Loués, auprès d'organismes agréés ; et
- du respect des prescriptions des organismes vérificateurs.

10.3.5 Le Preneur devra réaliser tous travaux mis à sa charge en vertu du présent Article 10.3 en se conformant aux stipulations de l'Article 13.1.

10.3.6 Si, par suite d'une contravention à la réglementation relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation et/ou l'aménagement des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se voit ordonner la fermeture provisoire ou définitive de tout ou partie des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînera ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail. Dans de telles circonstances, le Preneur restera donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, du paiement de la totalité des Loyers et plus généralement de toutes sommes dues, à un titre quelconque, en vertu du Bail, comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer, à ses frais, toutes les démarches ou travaux nécessaires à la levée de cette sanction et reprise de l'activité concernée et à en justifier au Bailleur, sous peine de mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire.

10.3.7 Au cas où l'activité et/ou une installation technique du Preneur est soumise à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« **I.C.P.E.** »), le Preneur informera, préalablement, le Bailleur avant de procéder à une déclaration ou obtiendra l'accord écrit du Bailleur avant de procéder à une demande d'autorisation, selon le régime dont relève l'installation ou les installations concernée(s).

La demande préalable d'accord du Preneur adressée au Bailleur devra être accompagnée d'une étude d'impact environnemental établie par un bureau d'étude dûment qualifié, qui devra démontrer que l'activité du Preneur, relevant de la législation des I.C.P.E., n'est pas susceptible de créer de trouble de jouissance pour le voisinage et notamment, les autres occupants de l'Ensemble Immobilier.

A l'expiration du Bail ou d'un de ses renouvellements, comme en cas de résiliation du Bail ou d'un de ses renouvellements ou encore en cas de cession du droit au Bail dans les conditions du présent Bail, le Preneur s'interdit de notifier la cessation d'activité de toute installation, sans accord préalable écrit du Bailleur, le Bailleur entendant pouvoir se déclarer comme nouvel exploitant et devenir le nouveau titulaire du titre d'exploitation I.C.P.E. dans les cas susvisés.

Pour le cas où le Bailleur n'aurait pas donné son accord exprès au Preneur pour la notification de la cessation d'activité de l'installation, le Bailleur s'engage à se déclarer comme nouvel exploitant ou à faire en sorte que toute autre personne se déclare comme exploitant dans les trente (30) jours calendaires qui suivent le départ du Preneur. A défaut, et passé ce délai, le Preneur pourra si bon lui semble, déclarer la cessation d'activité.

Le Preneur transmettra alors au Bailleur l'exemplaire original du titre d'exploitation I.C.P.E. accompagné d'une lettre autorisant le Bailleur, ou toute autre personne désignée par le Bailleur, à se déclarer comme nouvel exploitant de l'installation classée. Le transfert de titre d'exploitation I.C.P.E. au Bailleur ou à toute personne désignée par lui aura lieu sans indemnité au profit du Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Dans tous les cas de cessation d'activités, le Preneur devra procéder à la remise des Locaux Loués en l'état conformément à la réglementation applicable aux I.C.P.E. et ce sans préjudice des stipulations de l'Article 13.1.8.

10.4 Plaques – Enseignes – Antennes – Stores

10.4.1 Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres, ni en déposer sur les appuis. Il lui est également interdit de mettre des plaques, enseignes, pancartes, publicité, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux ou à l'entrée des Locaux Loués.

Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra apposer une plaque sur la porte permettant l'accès aux Locaux Loués, étant ici précisé qu'en tout état de cause le Preneur devra s'assurer du respect des dispositions du règlement de copropriété à ce sujet.

10.4.2 Le Preneur ne pourra apposer aucun store ou antenne ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et/ou de la copropriété.

Le Preneur devra déposer, à ses frais exclusifs, lesdites plaques et enseignes et remettre les murs et cloisons sur lesquels la ou lesdites plaques ont été apposées dans leur état initial en fin de jouissance.

10.5 Usage des lieux – Règlement de copropriété

10.5.1 Le Preneur s'oblige expressément à respecter l'ensemble des dispositions, règles et consignes de sécurité concernant l'Ensemble Immobilier, notamment celles qui figure dans le règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier dont une copie figure à l'Annexe 10.5.1.

Le Preneur s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses employés, préposés, entreprises, prestataires de service et visiteurs ; il en sera de même des éventuelles modifications apportées audit règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier.

En cas de contradiction entre les dispositions du Bail et celle du règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier, les dispositions du Bail prévaudront.

10.5.2 Le Preneur devra conserver un parfait aspect aux Locaux Loués et veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel, de ses préposés, de ses entreprises et prestataires de service ou de ses visiteurs.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les Parties Communes ou devant ou aux abords de l'Ensemble Immobilier, sauf avec l'accord préalable et écrit du Bailleur et en respectant toute réglementation applicable.

Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation des justificatifs correspondants, le coût de réparation de toute éventuelle détérioration ou dégradation commise sur les Parties Communes et/ou les équipements

techniques de l'Ensemble Immobilier, s'il est établi qu'elle a été commise par le Preneur, ses employés, préposés, entreprises, prestataires de service, visiteurs ou tout autre occupant de son fait.

- 10.5.3 Le Preneur devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les Locaux Loués et/ou les Parties Communes, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc., y afférents, sous réserve qu'ils soient encastrés avec trappe de visite le cas échéant.
- 10.5.4 Dès qu'il en a connaissance, le Preneur devra prévenir le Bailleur, de toute atteinte à la propriété de ce dernier.

10.6 Perturbations - Voisinage

- 10.6.1 L'exercice par le Preneur de ses activités dans les Locaux Loués ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché, de toutes éventuelles réclamations faites par les voisins ou les tiers.
- 10.6.2 Le Preneur ne devra pas faire usage :
- d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ;
 - d'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ; ou
 - de tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.
- 10.6.3 Le Preneur ne devra pas installer un moteur, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur et à l'exception du matériel usuel pour des locaux à usage de bureaux, en veillant à ce qu'il soit muni des dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles de jouissance aux voisins.
- 10.6.4 Le Preneur, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits (y compris bruits solidiens), odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit), même si l'installation de ces derniers a fait l'objet d'une autorisation du Bailleur.
- 10.6.5 Le Preneur ne devra pas introduire dans les Locaux Loués et/ou dans l'Ensemble Immobilier de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable (sauf produits d'entretiens courants et domestiques liés au ménage des Locaux Loués).

10.6.6 Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tout auteur de trouble de jouissance dont il serait victime.

10.6.7 Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique, aux abords de l'Ensemble Immobilier, dans les immeubles voisins, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, les voisins, le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur des travaux, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce propos.

10.7 Sols, charges et portes

10.7.1 Le Preneur s'engage à respecter les charges maximales autorisées dans les Locaux Loués.

10.7.2 En cas de non-respect des charges maximales autorisées, le Preneur (i) en supportera toutes les conséquences de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et (ii) exécutera, à ses frais, sous le contrôle du Bailleur ou du Gérant des Locaux Loués, tous travaux de réfection qui seraient jugés nécessaires par le Bailleur, dans le respect des conditions stipulées à l'Article 13.1.

10.8 Impôts et taxes

Sans préjudice des stipulations de l'Article 7.1, le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, dont la contribution foncière des entreprises (C.F.E.) de la contribution économique territoriale (C.E.T.) qui lui est personnelle ou autres taxes et contributions et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et respectera le règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur devra en justifier au Bailleur, à toute réquisition, et au moins cinq (5) semaines avant tout déménagement.

10.9 Visite des Locaux Loués

10.9.1 Le Preneur devra permettre au Bailleur, à ses représentants et mandataires (notamment au Gérant des Locaux Loués), ainsi qu'à toutes entreprises, techniciens, organismes de vérification et prestataires de services dûment habilités et à tout représentant de la compagnie d'assurance des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier, expert ou huissier de justice de pénétrer dans les Locaux Loués afin de s'assurer de leur état et de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations au titre du Bail ou pour effectuer :

- toute constatation nécessaire à la mise en œuvre de toute police d'assurance et recours,
- la réalisation de tous travaux de reprise ou réparation d'éventuels désordres ou sinistres, ainsi que de tous travaux ou réparation visant à remédier à une défaillance du Preneur comme stipulé à l'Article 18, et

- les prestations de services, travaux et réparations à la charge du Preneur en exécution du Bail.

Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

10.9.2 Dès qu'un congé aura été donné ainsi qu'en cas de mise en vente de tout ou partie des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur et par tout acquéreur éventuel comme ses représentants ou ceux de ses prêteurs, les jours ouvrés, de 9 heures à 18 heures ou à tout autre moment avec l'autorisation du Preneur moyennant un préavis de 48h (qui ne pourra être refusée que pour un motif sérieux et légitime), et laisser apposer un panneau ou écriteau, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable.

10.10 Sécurité – Gardiennage

Le Preneur s'assurera personnellement et de manière appropriée de la surveillance et de la sécurité et du gardiennage des Locaux Loués ; le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

10.11 Conditions particulières d'occupation

10.11.1 Le Preneur devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir du fait du mauvais entretien ou d'un mauvais usage des appareils et accessoires dépendant des installations dont l'entretien incombe au Preneur.

10.11.2 Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ou diminution du Loyer, pour toute interruption dans les services de l'Ensemble Immobilier, même si ces services sont fournis par le Bailleur ou ses mandataires, ni pour tout accident ou tout dégât, qui pourrait survenir dans les Locaux Loués, par suite de rupture de canalisations d'égouts, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, le Preneur renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur. Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, la climatisation, le chauffage s'il est collectif, etc.

10.12 Parc de stationnement

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont réservés exclusivement au stationnement des véhicules de tourisme, ainsi que devant ou aux abords de l'Ensemble Immobilier. Le Preneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'usage des emplacements de stationnement soit strictement réservé aux seules personnes qu'il aura autorisées.

Le Preneur devra s'assurer, de manière permanente, à ce que ses véhicules n'émettent aucun gaz toxique ni substance polluante et, de manière générale, ne soient à l'origine d'aucun trouble. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter huile ou essence dans les égouts,

d'avoir un dépôt d'essence ou de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

Il devra respecter la signalisation indiquée et les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résulteront des directives qui lui seront données par le Bailleur.

Le Preneur devra collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de jouissance.

11. SOUS-LOCATION

11.1 Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement, toute mise à disposition des Locaux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, y compris toute domiciliation, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

11.2 Par dérogation à l'Article 11.1, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer partiellement les Locaux Loués à tout tiers sous réserve que :

- le Bailleur soit appelé à concourir à la signature du contrat de sous-location, étant ici précisé qu'à défaut, ledit contrat de sous-location sera nul et sans effet ;
- le contrat de sous-location soit consenti pour une durée n'excédant pas trente-six (36) mois;
- la surface totale des locaux sous-loués en application du présent Article n'excède pas :
 - o 70% de la surface totale des Locaux Loués pendant la première année du Bail ;
 - o 60 % de la surface totale des Locaux Loués pendant la deuxième année du Bail ;
 - o 50 % de la surface totale des Locaux Loués à compter de la troisième année du Bail ;

Il est ici précisé que :

- a) les stipulations du présent Article 11.2 sont consenties à titre *intuitu personae* au Preneur désigné en tête du présent Bail ;
- b) toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :
 - i) toute sous-location au second degré est interdite ;

- ii) la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin, de plein droit et immédiatement, si le Bail vient à prendre fin, de manière anticipée, pour quelque cause que ce soit, avant l'arrivée de son terme contractuel ;
- iii) le Preneur devra verser au Bailleur, en sus du Loyer, un complément de Loyer (le « **Complément de Loyer** ») qui correspondra à :
 - 40% du ou des sous-loyer(s) que le Preneur percevrait de son ou de ses sous-locataire(s) pendant la première année du présent Bail ;
 - 30% du ou des sous-loyer(s) que le Preneur percevrait de son ou de ses sous-locataire(s) pendant la deuxième année du présent Bail ;
 - 20% du ou des sous-loyer(s) que le Preneur percevrait de son ou de ses sous-locataire(s) à compter de la troisième année du présent Bail et jusqu'au départ du Preneur des Locaux Loués.

Le Preneur sera tenu au paiement du Complément de Loyer ainsi qu'il est prévu ci-avant sur la base du ou des sous-loyer(s) facturés au(x) sous-locataire(s) conformément aux stipulations du ou des contrat(s) de sous-location. En aucun cas, le Preneur ne pourra opposer au Bailleur un défaut de paiement du sous-locataire pour être dispensé du paiement du Complément de Loyer.

- iv) tout contrat de sous-location devra stipuler que, de convention expresse entre les Parties, les Locaux Loués forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des Parties, au sens des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce ; le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit au renouvellement, ni d'aucun droit direct, à l'encontre du Bailleur ; le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de la situation de tout sous-locataire dès que le Bail prend fin pour quelque raison que ce soit ;
- v) les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au Bail ;
- vi) le Preneur continuera d'être seul tenu, vis-à-vis du Bailleur, du paiement de la totalité des Loyers et plus généralement de toutes sommes dues, à un titre quelconque, en vertu du Bail et de l'entière exécution des clauses et conditions du Bail ;
- vii) lors du départ du Preneur, pour quelle que raison que ce soit, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire et prendre à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- viii) les polices d'assurances de tout sous-locataire devront prévoir une clause de renonciation à recours de sa part et de la part de son assureur contre le Bailleur, son personnel, ses mandataires, les autres locataires et leurs assureurs respectifs ainsi qu'une clause de renonciation à recours réciproques entre le Preneur et le sous-locataire et leurs assureurs respectifs.

A titre de réciprocité et sous réserve d'une telle renonciation, le Bailleur, le Preneur ainsi que leurs assureurs, renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties visées à l'Article 14 du Bail, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre tout sous-locataire, son personnel, ses

mandataires et ses assureurs sauf faute lourde, dol ou imprudence du sous-locataire.

- 11.3 Le présent Article 11 devra être porté à la connaissance de tout éventuel sous-locataire et devra être reproduit dans tout contrat de sous-location.

12. **CESSION**

- 12.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son entreprise ou de son fonds de commerce et avec l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui ne pourra le refuser sans motif sérieux et légitime, tenant notamment à l'absence de solvabilité du cessionnaire et à sa capacité à exécuter l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et notamment le paiement du Loyer et des Charges.

- 12.2 La cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des Loyers et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail. Conformément à l'article L.145-16-2 du Code de commerce, cet engagement perdurera pendant une durée de trois (3) années après la cession.

La garantie solidaire du cédant sera également due en cas de résiliation du présent Bail, pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation des Locaux Loués, jusqu'à leur libération effective et totale et leur remise en état dans les conditions stipulées à l'Article 16.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante.

- 12.3 Par ailleurs, en cas de cession autorisée par le Bailleur conformément au présent Article 12 et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur indiquera au Preneur cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de trois (3) mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire. Il est à cet égard précisé que le Preneur cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un éventuel défaut d'information du Bailleur pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie le cas échéant.
- 12.4 En cas de scission du Preneur, les sociétés issues de ladite scission seront solidairement responsables de la bonne exécution de l'ensemble des obligations du Preneur au titre du Bail, pendant toute la durée du Bail. Aucune division des Locaux Loués entre les sociétés issues de la scission ne pourra être exigée, les Locaux Loués étant réputés indivisibles.
- 12.5 Aucune cession, scission, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû par le Preneur au Bailleur une quelconque somme au titre du Bail (Loyers, Charges, taxes, travaux, etc.).
- 12.6 Un (1) mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession du droit au Bail, le Bailleur sera appelé à concourir à cet acte par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie du projet d'acte comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée.

- 12.7 Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis par le Preneur au Bailleur, dans le mois de sa signature, sans frais pour le Bailleur, le tout à peine de mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire.

13. TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS

13.1 Travaux du Preneur en cours de Bail ou de ses renouvellements

- 13.1.1 Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation et/ou aménagement gênant l'accès aux équipements techniques de l'Ensemble Immobilier et aux autres installations nécessaires au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

Tout changement de distribution, démolition ou percements de mur, de poutres ou de planchers, et plus généralement tous travaux importants, nécessitant l'intervention d'un bureau de contrôle ou affectant les structures, la sécurité ou le gros œuvre de l'Ensemble Immobilier, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Afin de recueillir l'approbation expresse et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de toute éventuelle ASL ou de toute copropriété dont ferait partie l'Ensemble Immobilier, le Preneur adressera au Bailleur un dossier complet comprenant notamment :

- un cahier des charges ;
- le descriptif technique précis des travaux et équipements prévus accompagnés des plans y afférents ;
- un rapport, avant travaux, d'un bureau de contrôle agréé confirmant la conformité des installations électriques, d'extraction d'air et de ventilation projetées, une fois réalisés les cloisonnements envisagés, avec les réglementations, normes et D.T.U. en vigueur et notamment la réglementation sécurité incendie et le Code du travail ;
- un rapport d'un bureau d'études techniques et du bureau de contrôle confirmant la capacité des éléments de structure de l'Ensemble Immobilier à supporter les équipements et aménagements envisagés ;
- un plan de gestion du chantier et des déchets, intégrant la prise en compte des nuisances occasionnées par la réalisation des travaux du Preneur, la mise en place des mesures de sécurité (avec l'intervention si nécessaire d'un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé) notamment celles imposées par le Code du travail ; et
- les attestations des polices d'assurances devant être souscrites pour la réalisation desdits travaux et en particulier, la nature des garanties et leurs montants ;

(ci-après dénommé le « **Dossier Travaux** »).

Le Preneur devra indemniser le Bailleur, sur présentation des justificatifs correspondants, de tous frais et honoraires que le Bailleur encourrait en raison de la consultation de conseillers techniques (architecte, bureau de contrôle, etc.) éventuellement nécessaire pour accorder une telle autorisation.

En aucune manière l'autorisation donnée par le Bailleur pour la réalisation des travaux du Preneur ne vaudra acceptation d'une quelconque responsabilité du Bailleur et/ou de l'homme de l'art l'ayant assisté pour la revue du Dossier Travaux à ce sujet, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers, notamment sur la faisabilité administrative ou technique desdits travaux.

- 13.1.2 Le Preneur exécutera ses travaux à ses frais, risques et périls exclusifs, conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.
- 13.1.3 L'Ensemble Immobilier étant soumis au statut de la copropriété, il est rappelé que les modalités d'exécution de tous travaux affectant les Parties Communes en ce compris ceux rendus obligatoires en vertu de dispositions réglementaires et/ou législatives et qui pourraient affecter les Parties Communes nécessitent l'accord préalable du syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale. En cas de difficulté dans l'obtention d'un tel accord de la part du syndicat de copropriétaires, le Preneur s'interdit de rechercher le Bailleur en réparation du préjudice quel qu'il soit, qui pourrait en résulter pour lui.
- 13.1.4 Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative et/ou du dépôt de toute déclaration préalable nécessaire pour la réalisation de ses travaux et/ou de toutes autorisations de toute éventuelle ASL ou de toute copropriété dont ferait partie l'Ensemble Immobilier, et s'oblige à en justifier à première demande du Bailleur.

En particulier, pour le cas où les travaux du Preneur seraient soumis à la déclaration préalable prévue aux articles L. 421-4 et R. 421-9 et suivants du Code de l'urbanisme, le Preneur communiquera au Bailleur une copie (i) de la décision expresse prise sur ladite déclaration préalable ou du certificat de non-opposition visé à l'article R. 424-13 partiel du Code de l'urbanisme, (ii) de deux procès-verbaux dressés par huissier à deux (2) mois d'intervalle constatant son affichage sur le site et en mairie conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme et (iii) de l'attestation des autorités compétentes confirmant que la conformité desdits travaux par rapport aux autorisations administratives obtenues, n'a pas été contestée par les autorités compétentes dans le cadre du contrôle de la conformité des travaux qui résulte des dispositions des articles L. 461-1, L. 462-1 et L. 462-2 du Code de l'urbanisme ou à défaut de réponse des autorités administratives sur (i) et (iii), une copie des demandes adressées à cet effet conformément aux dispositions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, le Preneur communiquera au Bailleur une copie de toute autorisation obtenue et/ou de toute déclaration déposée pour la réalisation de ses travaux d'aménagement. Le Preneur devra payer toutes taxes dont ces

autorisations et déclarations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

- 13.1.5 Dans l'hypothèse où les travaux d'aménagement du Preneur, quels qu'ils soient, nécessiteraient des reprises de la structure existante de l'Ensemble Immobilier, ce dernier s'engage à faire réaliser ces travaux par une entreprise agréée par le Bailleur.
- 13.1.6 Le Preneur assumera toutes les conséquences financières et les dommages éventuels, directs ou indirects, pouvant découler des travaux qu'il réalisera dans les Locaux Loués et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux engagés par le Preneur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur supportant, ainsi, toutes les responsabilités pouvant résulter des travaux qu'il fera réaliser dans les Locaux Loués, le Preneur devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances adéquates au regard de la nature desdits travaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie de :

- l'attestation d'assurances tous risques chantiers couvrant, pour des montants correspondants à la valeur de reconstruction à neuf, tous les dommages pouvant survenir en cours de travaux, en ce compris les dommages aux existants ;
- l'attestation responsabilité civile pour son compte en vue de couvrir les dommages causés aux tiers ou au Bailleur du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- et le cas échéant, selon la nature des travaux, une attestation d'assurances en application des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des Assurances.

Le Preneur devra également justifier, selon la nature des travaux qu'il fait réaliser dans les Locaux Loués, que l'ensemble des intervenants à ses travaux et y compris leurs éventuels sous-traitants, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise.

- 13.1.7 Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur remettra au Bailleur, un rapport d'un bureau de contrôle agréé attestant de la conformité desdits travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle, pour l'établissement d'un tel rapport, seront à la charge du Preneur.

Le Preneur communiquera au Bailleur tout document et information nécessaire à la mise à jour du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage et du dossier des ouvrages exécutés des Locaux Loués.

- 13.1.8 Tous les travaux, en ce compris les embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur ou occupants de son fait au cours du Bail (ci-après dénommés ensemble les « **Aménagements et Améliorations** »), deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger leur retrait ou leur dépose, même pour les Aménagements et Améliorations expressément autorisés par le Bailleur. En tout état de cause, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur, l'enlèvement aux frais du Preneur des cloisonnements, câblages et aménagements que le Preneur aura réalisés, même avec l'autorisation du Bailleur.

Lors de la dépose par le Preneur de tout ou partie des Aménagements et Améliorations en application du paragraphe qui précède, le Preneur devra réaliser tous travaux de réfection et de reprise nécessaires afin que les Locaux Loués soient restitués, dans leur ensemble et après la dépose de ces derniers, en parfait état.

Par « fin de jouissance » au sens du paragraphe précédent, il faut entendre la date à laquelle le Preneur quittera définitivement les Locaux Loués, même si elle est antérieure à la date contractuelle d'expiration du Bail ou de ses éventuels renouvellements, quelle que soit la cause de la résiliation anticipée du Bail (acquisition de la Clause Résolutoire au profit du Bailleur, expropriation, perte de la chose louée, etc.), la volonté des Parties étant que l'accession se produise automatiquement, dès que le Preneur quittera définitivement les Locaux Loués, pour quelque raison que ce soit.

13.2 Entretien, réparations et remplacements

- 13.2.1 Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués à ses frais et charges exclusifs, pendant la durée du Bail, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection et tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit :

- l'intégralité des Locaux Loués, ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination,
- y compris, notamment, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, stores, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, revêtements de sol, les peintures, les faux-planchers et faux-plafonds, les revêtements de sol, etc.

A cet effet, le Preneur réalisera, à ses frais, tous travaux d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation et de remplacement dans les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier, de quelque nature que ce soit, même dus à la vétusté et à la force majeure ainsi que tous travaux de mise en conformité ou

de mise aux normes, tous travaux prescrits par les administrations compétentes, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, d'environnement et d'I.C.P.E., sur les Locaux Loués lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les activités du Preneur.

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité et à ses frais, toutes installations personnelles.

Le Preneur prendra, à ses frais, toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

13.2.2 Le Bailleur ne conservera à sa charge que les Grosses Réparations énumérées à l'article 606 du Code civil et les travaux afférents aux Locaux Loués tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

13.2.3 Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés et justifiera, sur demande du Bailleur, leurs qualifications professionnelles et de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées pour les missions, travaux et prestations de services qui leur sont confiées.

Le Preneur devra faire connaître au Bailleur les travaux et réparations visés à l'Article 13.2.2 dont la charge incombe à ce dernier, qui deviendraient nécessaires dans les Locaux Loués. Toutefois, conformément à l'article 605 du Code civil, les Grosses Réparations seront supportées par le Preneur si elles sont occasionnées par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou toute cause directement imputable au Preneur ou à tout autre occupant de son fait.

13.2.4 Le Preneur devra déposer et remonter, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation quelconque situés dans les Locaux Loués et dont l'enlèvement est utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux ou réparations.

13.3 Travaux du Bailleur et/ou des tiers

13.3.1 Par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil, le Preneur supportera, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution du Loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, les travaux que le Bailleur fera réaliser dans les Parties Communes et/ou sur les équipements techniques et/ou l'Ensemble Immobilier et/ou les Locaux Loués, tels que notamment, sans que cette liste soit limitative :

- (a) les travaux et réparations visés à l'Article 13.2.2 ;
- (b) toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de télécommunications quelconques, du chauffage, de la climatisation ou autre installation ou service ;

- (c) l'installation, l'entretien, la réparation, le remplacement ou la modification de tous câbles, conduites, branchements de toute nature pouvant desservir ou traverser les Locaux Loués ;
- (d) la réalisation des travaux, réparations, opérations de maintenance, d'entretien et de nettoyage visés à l'Article 7.1 ;
- (e) toutes les réparations et/ou travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier, des Parties Communes, des Locaux Loués et de leurs équipements techniques.

13.3.2 Le Preneur devra laisser le Bailleur ainsi que les personnes, entreprises et ouvriers chargés des réparations et travaux prévus ci-avant pénétrer librement dans les Locaux Loués pour les réaliser.

14. ASSURANCES

14.1 Assurances du Bailleur

14.1.1 Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

14.1.2 Le Bailleur assurera les Locaux Loués, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont ces derniers sont dotés, de telle façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques, et, notamment contre l'incendie et foudre, toutes explosions et les dégâts des eaux, et ce jusqu'à concurrence de leur valeur de reconstruction valeur à neuf au jour du sinistre.

14.1.3 Le Bailleur souscrira également :

- au titre de la police « Incendie-Explosions », une extension de garantie couvrant d'une part, les pertes indirectes, d'autre part les risques de tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones et grêle sur les toitures, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou objets tombant de ceux-ci, choc d'un véhicule terrestre, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, sabotage, vandalisme, actes de malveillance, catastrophes naturelles, dommages électriques ; et
- au titre de ces contrats une assurance couvrant « les pertes de loyers », à concurrence de trois années de Loyers et des honoraires d'expert.

14.1.4 Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables.

14.1.5 Toutes les assurances y afférentes seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

14.1.6 Les primes d'assurance afférentes à ces polices seront considérées comme des Charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser les primes des assurances contractées par le Bailleur pour les polices susvisées à concurrence de la quote-part correspondant aux Locaux Loués.

- 14.1.7 Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de l'exploitation et de toute modification de son activité dans les Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant être considéré comme avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.
- 14.1.8 Si l'activité du Preneur donnait lieu au paiement d'une surprime d'assurance, le Preneur serait tenu d'en rembourser le montant au Bailleur.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des Locaux Loués et/ou de l'Ensemble Immobilier. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L.113-4 du Code des Assurances qu'il aurait fait supporter par le Bailleur.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par ses assureurs dès qu'elle relève d'une réglementation obligatoire et qui, à défaut d'être respectée, pourrait compromettre le maintien des polices en vigueur ; le Preneur devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément à la réglementation en vigueur.

14.2 Assurances du Preneur

- 14.2.1 Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Le Preneur devra, en particulier, souscrire, pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :
- (a) une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Preneur peut encourir :
- à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable,
 - pour tous dommages corporels ou matériels provoqués, directement ou indirectement, à l'occasion de réparations et travaux mis à la charge du Preneur,
 - ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés ;
- (b) une police d'assurances contre les risques de vol, d'incendie, courts-circuits et d'explosion garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi qu'une police

d'assurances couvrant les frais supplémentaires d'exploitation pour se réinstaller suite à un sinistre ;

- (c) une police d'assurances Dégâts des Eaux garantissant ses biens propres pour un capital suffisant avec extension de garantie à la valeur à neuf, et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ; et
- (d) les assurances requises à l'Article 13.1.2 pour le cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués.

14.2.2 Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, les autres locataires et leurs assureurs ; il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tout occupant de son chef la même renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer les autres intervenants et mandataires nommés ci-dessus, à tout recours contre le Preneur et ses assureurs et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs. Ils s'engagent à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Ces renonciations réciproques à recours devront prendre effet dès la Date de Commencement de la Durée du Bail.

14.2.3 Le Preneur devra adresser au Bailleur une attestation émise par un assureur et ce, avant son entrée en jouissance, c'est-à-dire avant la Date de Commencement de la Durée du Bail.

14.2.4 Le Preneur devra par ailleurs pouvoir justifier, à la conclusion du présent Bail et à tout moment, sur demande du Bailleur, de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

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

14.2.6 Le Preneur s'engage à respecter les mesures préconisées destinées à maintenir au meilleur niveau les conditions de sécurité des Locaux Loués, sous réserve des stipulations de l'Article 10.3.3 b) ci-avant.

14.3 Sinistre

14.3.1 Le Preneur préviendra le Bailleur et le Gérant de l'Ensemble Immobilier, par courrier électronique et par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous sinistres, dépréciation ou dégradation qui se seraient produits dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés de la connaissance du sinistre. 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.

- 14.3.2 Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique légitimement demandée par les assureurs.
- 14.3.3 Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des Locaux Loués aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, dans les conditions de l'Article 10.10.

15. **RESPONSABILITE ET RECOURS**

15.1 Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 14.2.2, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation, à quelque titre que ce soit, contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de dommages résultant d'incendie, de vol, d'inondations, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme des immeubles par destination installés à ses frais ;
- dans le cas où les Locaux Loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres catastrophes naturelles ;
- en cas de vol, de tentative de vol ou autres actes délictueux ou voie de fait dont le Preneur et/ou les occupants de son fait pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur lui-même n'assurant aucune obligation de surveillance ou de sécurité ;
- pour les troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, par voie de fait ou autrement et notamment en cas de nuisance, trouble, bruits (y compris bruits solidiens), le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- pour tout accident ou tout dégât qui pourrait survenir dans les Locaux Loués par suite de fuites, d'infiltration, d'humidité, de rupture de canalisations d'égouts, d'eau, d'électricité ou de chauffage central ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption, dans le service des équipements techniques, des fluides (eau, électricité, chauffage, climatisation, etc.) et télécommunications ou de fonctionnement intempestif des réseaux d'extincteurs automatiques ou des systèmes de sécurité, pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'accidents pouvant survenir dans le fonctionnement des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier ;

- en cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause ; et
 - en cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.
- 15.2 En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

16. **RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

16.1 Avant tout déménagement, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, auquel il s'oblige expressément, du mobilier et du matériel se trouvant dans les Locaux Loués, en ce compris les éventuels coffres forts et leurs socles, justifier par présentation des acquits, du paiement de toutes contributions à sa charge, (y compris celles stipulées à l'Article 10.9) tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

16.2 Le Preneur devra également rendre les Locaux Loués, comme les Aménagements et Améliorations visés à l'Article 13.1.8 que le Bailleur souhaiterait conserver, en parfait état de réparations, d'entretien, de maintenance et de propreté, et en tout état de cause, dans un état conforme à celui qui doit résulter de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations d'entretien selon les termes du Bail.

Tout cloisonnement, câblage et aménagements propres du Preneur devront être enlevés aux frais exclusifs du Preneur, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur.

16.3 Dans les trois (3) mois précédant le départ du Preneur, il sera établi de manière contradictoire entre l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur et le Preneur et éventuellement son architecte un pré-état des lieux de sortie indiquant les éventuelles réparations, nettoyages, réfections et remplacements nécessaires et qui seraient à la charge du Preneur au titre du Bail, que le Preneur s'obligera à réaliser avant son départ, à ses frais, en respectant les dispositions de l'Article 13. Pour le cas où les travaux mentionnés dans ce pré-état des lieux de sortie ne seraient pas effectués à la date de remise des clefs par le Preneur, le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer, sur justificatifs et factures, le montant au Preneur en sus des pénalités prévues à l'Article 16.5.

16.4 Il sera établi, en présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux contradictoire de sortie au plus tard à la date d'expiration du Bail, après complet déménagement et avant remise des clés. Cet état des lieux de sortie comportera le relevé des réparations incombant au Preneur au titre du Bail et notamment les réparations mentionnées dans le pré-état des lieux de sortie qui n'auraient pas été réalisées à cette date, ainsi que celles qui ne seraient pas apparues lors de l'établissement du pré-état des lieux de sortie du fait que les Locaux Loués n'avaient pas été encore entièrement vidés de tous meubles, équipements et matériels.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, si cet état des lieux ne peut être établi dans les conditions stipulées au paragraphe précédent, il sera établi par

huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié par les Parties.

- 16.5 A défaut pour le Preneur d'avoir respecté ses obligations au titre des Articles 13.1.8 et 16 avant son départ ou s'il ne libérait pas les Locaux Loués à la date prévue, le Preneur sera, à compter de la date d'expiration du Bail, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à deux (2) fois le montant du dernier Loyer en vigueur à cette date, augmenté des charges et de la taxe sur la valeur ajoutée, le tout calculé sur une base journalière et ce pendant le temps nécessaire à la remise en état des Locaux Loués ou pour la période entre la date prévue pour la libération et la date de la libération effective des Locaux Loués, sans préjudice, dans l'hypothèse où ce retard dans la libération des Locaux Loués et leur remise en état excédait quinze (15) jours, du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.
- 16.6 Le Preneur devra, 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 Locaux Loués, au moins un (1) mois à l'avance, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.
- 16.7 Le Preneur devra remettre les clés le jour de son déménagement même s'il a lieu avant la date d'expiration du Bail, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement, et ce sans que le Preneur ne puisse demander une quelconque restitution de Loyers et/ou provision pour charges.

17. **DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

17.1 Destruction totale

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou de tout autre sinistre, quelle qu'en soit la cause, le Bail sera résilié de plein droit, sans préavis ni indemnité.

17.2 Destruction partielle

17.2.1 Si plus de cinquante pour cent (50 %) des surfaces occupées par le Preneur dans les Locaux Loués viennent à être détruits, chacune des Parties aura la faculté :

- soit de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre (sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra), si cette destruction partielle entraînait pour le Preneur l'impossibilité d'exercer son activité dans les Locaux Loués dans leur ensemble et si la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux Loués s'avérait impossible dans un délai de vingt-quatre (24) mois, à condition d'en informer l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

- soit, dans la mesure où l'autre Partie ne demande pas la résiliation du Bail dans les conditions décrites au paragraphe qui précède de poursuivre le Bail avec un abattement de Loyer proportionnel à la surface des Locaux Loués détruite pendant la perte de jouissance partielle, étant précisé que dans cette deuxième hypothèse le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués,

le tout sans préjudice des droits de l'une des Parties contre l'autre si la destruction partielle peut être imputée à cette dernière, sous réserve de la renonciation à recours réciproque stipulée à l'Article 15.

- 17.2.2 Si moins de cinquante pour cent (50 %) des surfaces occupées par le Preneur dans les Locaux Loués, aux termes du présent Bail et de tout autre bail ou convention, viennent à être détruits, le Bail se poursuivra pour l'intégralité des Locaux Loués, étant précisé que le Preneur bénéficiera d'un abattement de Loyer proportionnel à la surface des Locaux Loués détruite pendant la perte de jouissance partielle.

18. EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 18.1 Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution par l'autre Partie, et quelle que soit la gravité de cette inexécution.
- 18.2 En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de Loyer, et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et de la mise en jeu de la Clause Résolutoire.
- 18.3 Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

19. CLAUSE RESOLUTOIRE

- 19.1 A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de Loyer ou ses accessoires ou indemnité d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure

d'exécuter ou un (1) mois après un commandement de payer, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offres réelles ultérieures.

Le Bailleur pourra notamment mettre en jeu la présente Clause Résolutoire en cas de cession ou de toute conclusion de toute autre convention consentie au mépris des stipulations des Articles 11 et 12.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le Dépôt de Garantie sera acquis à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

19.2 En cas de résiliation du Bail par application de la Clause Résolutoire

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués.

En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des Loyers échus et de leurs accessoires, le Preneur devra au Bailleur, de plein droit :

- (a) le montant garanti au titre du Dépôt de Garantie ;
- (b) une indemnité d'occupation forfaitaire égale à celle stipulée à l'Article 16.5, pour la période écoulée entre la date de la résiliation et la date de la restitution des Locaux Loués au Bailleur, outre le remboursement des Charges, impôts et taxes prévus au Bail ;
- (c) une indemnité compensatrice du préjudice subi par le Bailleur, en raison de cette résiliation, qui prendra notamment en compte le préjudice particulièrement grave, compte tenu de l'importance des Locaux Loués, résultant du non-respect par le Preneur des termes et conditions du présent Bail pour la totalité de la durée pour laquelle il s'est librement engagé ; et
- (d) tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice, exposés par le Bailleur.

19.3 Le Preneur renonce à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

20. IMPREVISION

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son Loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail et qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse.

21. VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Si, pendant toute la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués, par tous moyens de droit, à un tiers quelconque, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, entraîne novation au présent Bail. Celui-ci sera par conséquent tenu de poursuivre le Bail vis-à-vis du nouveau propriétaire.

22. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, ou génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

Toute modification aux dispositions du Bail devra être faite par avenant au Bail.

23. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à considérer comme confidentielles toutes les dispositions contractuelles du présent Bail et s'obligent à ne les communiquer à quiconque sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie.

24. COMPETENCE - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES

24.1 Le présent Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation des Locaux Loués.

24.2 Chaque Partie conservera la charge de tous les frais, droits et honoraires des présentes.

- 24.3 Le Preneur sera redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant du présent Bail.
- 24.4 Pour l'exécution du Bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :
- pour le Preneur : à son siège social ; et
 - pour le Bailleur : à son siège social.
- 24.5 Le Bail pourra être enregistré à la diligence et aux frais de la Partie qui requerrait l'enregistrement.
- 24.6 Si l'un des Articles du Bail (ou toute stipulation ou alinéa d'un Article) vient à être déclaré nul et non avenü ou inopposable par toute autorité ou juridiction compétente :
- la validité des autres Articles (ou des autres stipulations ou alinéas d'un Article) et leur opposabilité n'en seraient nullement affectées ou remises en cause et aucune des Parties ne sera en droit d'obtenir réparation sur le seul fondement de ladite nullité ou inopposabilité ; et
 - les Parties négocieront de bonne foi, afin de remplacer ledit Article (ou ladite stipulation ou alinéa d'un Article) par un ou plusieurs articles valables et opposables, reflétant, de manière aussi proche que possible, l'intention des Parties ou, lorsque cette intention commune ne peut être déterminée, l'intention de la Partie que l'Article nul ou inopposable visait à protéger.
- 24.7 Il est expressément convenu entre les Parties que les délais prévus au Bail seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

25. **SIGNATURE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Il est expressément convenu entre les Parties que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original du présent Bail par une Partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par ladite Partie.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) le présent Bail est signé par voie de signature électronique via la plateforme Cload en application des articles 1367 et suivants du Code civil, (ii) que la transmission électronique dudit acte ainsi signé vaudra preuve, entre elles, de son existence, de son origine, de sa réception et de son intégrité.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que le présent Bail portera la date de sa signature par le dernier des signataires.

LE

Le Bailleur

Le Preneur

Représenté par Franck de Belloy

Représenté par Julien Demazure

LISTE DES ANNEXES

Annexe A	Pouvoirs du Preneur
Annexe n°1.1	Plans des Locaux Loués
Annexe n°1.4	Etat des risques et pollutions
Annexe n°1.5	Diagnostic technique amiante
Annexe n°1.6	Diagnostic de performance énergétique
Annexe n°1.7	Annexe environnementale
Annexe n°7.1	Inventaire des Charges
Annexe n°7.4	Etat prévisionnel des travaux et état récapitulatif des travaux
Annexe n°9.1	Références du compte bancaire du Bailleur
Annexe n°10.6.1	Règlement de copropriété