

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **IMMO-BIL SNC**, société en nom collectif, au capital social de 538.653 euros dont le siège social est sis 25, place de Humbert, Angers (49000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Angers sous le numéro 781 683 326, (Ci- après dénommée le «Bailleur») et représentée par Monsieur Thierry Fabre dûment habilité à l'effet des présentes

D'une part,

### ET:

- (2) **WAREXPRESS SAS**, société par actions simplifiées, au capital social de 152 452 euros, dont le siège social est sis 9 rue Gilles, 95870 Bezons immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Argenteuil sous le numéro 332 704 532 , représentée par Messieurs Paul Toit en sa qualité de Directeur Général et Yvan Sol, Responsable financier, dûment habilités à l'effet des présentes.

(Ci-après dénommée le« **Preneur**»)

D'autre part,

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

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un terrain sur lequel a été édifié un immeuble à usage d'entrepôts, locaux techniques, locaux sociaux et bureaux, dont la localisation et les surfaces sont plus amplement détaillées à l'article 1 des Conditions Particulières ci-dessous.
- B. Le Preneur ayant manifesté la volonté de prendre à bail une partie de cet ensemble immobilier, les Parties se sont rapprochées pour convenir des termes et conditions du bail objet des présentes (ci-après le «**Bail**»).
- C. Le présent Bail est divisé en deux titres qui forment un tout indivisible:
- Titre I : Conditions Particulières
- Titre II: Conditions Générales
- En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.
- D. Les Parties déclarent que le présent Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, introduit par l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats. Elles reconnaissent que nonobstant sa présentation en Conditions Générales et Conditions Particulières, le présent contrat a été librement négocié entre elles, tant s'agissant de ses Conditions Générales que de ses Conditions Particulières et qu'il n'est donc pas un contrat d'adhésion. Les Parties reconnaissent également qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation.
- E. Par ailleurs, les Parties déclarent accepter pleinement les stipulations des présentes, notamment celles régissant les loyers et les charges dues par le Preneur, et acceptent de se rencontrer en cas de survenance d'un changement imprévisible ou dans l'hypothèse d'une exécution devenue excessivement onéreuse.
- F. Enfin, chaque Partie a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Chaque Partie déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure le présent Bail en toute connaissance de cause.

## CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

### TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier à usage principal d'entrepôt logistique situé boulevard Lacombe, 95870 Bezons. L'Immeuble, constitué de 8 cellules à usage d'entrepôt et de bureaux, développe une superficie totale de 40 809 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 84 131 m<sup>2</sup> comprenant des parkings, voie de desserte et espaces verts (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** »).

Les Locaux Loués sont d'une surface totale d'environ 10 189 m<sup>2</sup>, se décomposant comme suit:

Cellule A : 4 681 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'entrepôts,

Cellule B: environ 4 659 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'entrepôts,

Bureaux rez-de-chaussée : environ 408 m<sup>2</sup>,

Bureaux R+1 : 399 m<sup>2</sup>,

Locaux EDF: environ 7 m<sup>2</sup>,

Quotepart paries communes: 35 m<sup>2</sup>.

(ci-après les« **Locaux Loués** ») le tout conformément au plan figurant en **Annexe 1**.

Il est précisé que les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activité de logistique, d'entreposage et de stockage de produits et/ou marchandises et de bureaux annexes.

#### 2. DUREE DU BAIL/ PRISE D'EFFET

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives (ci-après la « **Durée du Bail** ») qui commencera à courir à compter du **1er mars 2019** (ci-après la « **Date d'Effet** ») pour finir le **28 février 2028**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2. des Conditions Générales, le Preneur disposera de la faculté de donner de donner congé à l'expiration de la **septième** année du Bail . Le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur au moins **six (6) mois** à l'avance, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception par dérogation à l'article 2. <lesdites Conditions Générales.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2. des Conditions Générales, si le Preneur entend donner congé à l'expiration dudit Bail, il devra en informer le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Preneur décidait de quitter les Locaux Loués en violation de l'article 2. des Conditions Générales ci-dessus ou de ne pas prendre possession des Locaux Loués, l'ensemble des loyers, calculés selon le cas de la date de son départ effectif ou de la Date d'Effet mentionné dans les Conditions Particulières jusqu'à la fin de la période ferme du Bail, deviendra immédiatement exigible et ce, sauf dans le cas où le Bailleur aurait reloué les Locaux Loués; les charges, impôts et taxes de toute nature n'étant dus quant à eux que jusqu'à la date de relocation.

### **3. ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera dressé par huissier préalablement à la Date d'Effet et un exemplaire original du procès-verbal sera conservé par chacune des Parties. Les éventuels frais pour établir cet état des lieux seront supportés pour moitié par chacune des Parties.

### **4. LOYER DE BASE / FRANCHISE DE LOYER**

#### **4.1 Montant du loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de cinq-cents neuf mille quatre cent cinquante euros (509 450,00 € HT HC).

#### **4.2 Franchise de Loyer<sup>1</sup>**

A titre exceptionnel et commercial, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer d'un montant de deux cent cinquante-quatre mille sept-cent vingt-cinq euros (254 725 €) à compter de la Date d'Effet du Bail, soit du 1er mars 2019 au 31 aout 2019.

Il est toutefois précisé que ces franchises ne portent que sur le loyer et n'inclut en aucun cas les charges, impôts, taxes et accessoires qui resteront dus par le Preneur et devront être réglés à bonne date et pour la première fois à la Date d'Effet du Bail.

### **5. DEPOT DE GARANTIE/ GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE**

#### **5.1 Dépôt de Garantie**

---

<sup>1</sup> Side letter TVA à conclure concomitamment au Bail

Le Preneur versera à la Date d'Effet un dépôt de garantie hors taxes, hors charges, dans les conditions de l'article 7 des Conditions Générales, d'un montant de cent vingt-sept mille trois cent soixante-deux euros et cinquante cents (127 362.50 €) correspondant au quart du montant du loyer annuel hors taxes (ci-après le « **Dépôt de Garantie** »).

Le Dépôt de Garantie sera versé par le Preneur au Bailleur au jour de la signature des présentes.

## 5.2 Garantie bancaire à première demande

Par dérogation à l'article 4.1 ci-dessus, le Bailleur accepte que le dépôt de garantie soit remplacé à la Date d'Effet par une garantie autonome de payer à première demande conforme au modèle joint en **Annexe 11** (ci-après la « **Garantie** ») pour un montant correspondant à cent quarante mille cent (140.100) euros (correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges augmenté de 10%), en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit en vertu du Bail.

Dans l'hypothèse où au cours du Bail, la Garantie viendrait à disparaître ou à cesser ses effets pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie serait exigible de plein droit et le Preneur devrait alors verser sans délai au Bailleur, la somme correspondant à ce dépôt de garantie.

Dans l'hypothèse où le loyer indexé viendrait à être supérieur au montant de la Garantie, le Preneur s'engage à remettre une nouvelle garantie au Bailleur couvrant au minimum trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges tel qu'indexé. A défaut, le dépôt de garantie serait exigible de plein droit et le Preneur devrait alors verser sans délai au Bailleur, la somme correspondant à ce dépôt de garantie.

## 6. INDEXATION DU LOYER

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales ci-dessous, le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - INSEE, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> mars 2020 avec pour cette première indexation :

- Pour indice de référence : l'indice prochainement publié au troisième trimestre 2018 (T3 2018),
- Pour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante (T3 2019).

## 7. CHARGES LOCATIVES

Le budget provisionnel des charges locatives tel que prévu à l'article 6 des Conditions Générales pour la première année peut être estimé en l'état des informations détenues par le Bailleur à la date des présentes, à un montant total annuel d'environ 121 000 € dont:

- Provision annuelle pour charges: 35 000 € HT
- Provision annuelle pour taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères : 67 590 € HT ;
- Taxe bureaux: 10 710 € HT;

- Frais de gestion locative (à l'exception des honoraires de gestion des loyers du Bailleur): 6 741€HT.

tel qu'il est projeté et détaillé à titre purement indicatif en **Annexe 3**.

## **8. AUTORISATION D'EXPLOITER/ CAPACITE DE STOCKAGE**

Un arrêté préfectoral d'exploitation relatif aux Locaux Loués a été délivré le 28/02/2007 au bénéfice de la société SCI LESBUR, concernant le site logistique sis 20, boulevard Lacombe, 95870 Bezons dont dépendent les biens loués et transféré au Bailleur aux termes de la déclaration de succession adressée à la préfecture du Val d'Oise en date du 5 janvier 2018.

L'arrêté préfectoral d'exploitation en date du 28/02/2007 (dont les rubriques ont été actualisées suite aux arrêtés ministériels du 11/04/2017; 25/07/1997 et 29/05/2000) ainsi que la déclaration de succession adressée à la préfecture du Val d'Oise en date du 05/01/2018 (ensemble l'« Arrêté ICPE ») sont joints en **Annexe 4**.

Compte tenu des différents éléments présentés ci-dessus, le classement ICPE du site est actuellement le suivant :

[Tableau]

## **9. PLANCHERS ET DALLAGES**

En application de l'article 8.9 des Conditions Générales, le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions définies par le cahier des charges établi lors de la construction du bâtiment (lot n°4 - Dallage) en date d'Octobre 2001 dont une copie figure en Annexe 10.

A cet effet, il est rappelé que le sol des Locaux Loués est calculé pour une charge maximale définie dans ledit cahier des charges figurant ci-après :

5T/m<sup>2</sup> en charges uniformément réparties dans les zones d'entrepôt;

250 kg/m<sup>2</sup> en charges uniformément réparties dans les zones de bureaux

En conséquence, le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Dans le cas où les prescriptions ne seraient pas observées, le Preneur sera tenu d'exécuter, à ses frais, sous le contrôle du Bailleur, tous travaux de réfection qui seraient jugés nécessaires par ce dernier. A défaut d'exécution, le Bailleur pourra faire exécuter les travaux nécessaires par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation des stipulations de l'article 8 des Conditions Générales.

## **10. ENVIRONNEMENT**

### **10.1 Amiante**

Les locaux loués ont fait l'objet d'un permis de construire postérieur au 1er juillet 1997, les dispositions de l'article 15.4 des Conditions Générales ne sont pas applicables.

## **10.2 Annexe environnementale**

Pour les Locaux Loués dont la surface de bureau est inférieure à 2.000 m<sup>2</sup>

Les dispositions de l'article 15.5 des Conditions Générales ne sont pas applicables aux présentes.

En conséquence, **L'Annexe 13** telle que prévue à l'article 15.5 des Conditions Générales est sans objet.

## **10.3 Risque de pollution des sols**

Conformément aux dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date des présentes, il n'a pas été informé de l'adoption d'un secteur d'information sur les sols visé à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement concernant Les Locaux Loués.

En conséquence, **L'Annexe 12** telle que prévue à l'article 15.6 des Conditions Générales est sans objet.

## **11. TRAVAUX SPECIFIQUES**

### **11.1 Travaux réalisés par le Bailleur**

Le Bailleur s'engage à réaliser à ses frais les travaux suivants dans les conditions décrites ci-après :

#### **a) Travaux non soumis à autorisation administrative**

- 4 quais niveleur 15 tonnes, hauteur de 3.2m, avec lèvre télescopique de 100 cm ou lèvre basculante de 50 cm,
- 2 massifs béton avec amarres pour VRS (pour essais en charge),
- 1 massif béton pour fixation de potence, étant précisé que la fourniture des potences et leur fixation demeurent à la charge du Preneur
- 8 massifs bétons servant à l'implantation de deux ponts roulants, étant précisé que le pont roulant et sa fixation demeurent à la charge exclusive du Preneur,
- 1 porte coupe-feu d'une hauteur de 4.50m, à agrandir entre les deux cellules prises à bail,
- Création d'un espace de charge des chariots élévateurs (local de charge),
- Remise en état des bureaux avec revêtement de sols au **R+1** (pose d'un lino),
- sécurisation de l'ouverture côté entrepôt au R+1 (porte coupe-feu donnant sur l'entrepôt encoffrée) et mur repeint

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour réaliser ces travaux avant la Date d'Effet.

b) Travaux soumis à autorisation administrative

Ouverture des fenêtres au R+1.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour réaliser ces travaux dans le délai d'un an suivant la Date d'Effet du Bail. En tout état de cause, ces travaux seront réalisés sous réserve et après obtention des autorisations administratives devenues définitives.

**11.2 Remboursement des travaux par le Preneur et remise d'une garantie bancaire**

Dans l'hypothèse où le Preneur ne prendrait pas possession des Locaux Loués à la Date d'Effet du Bail, par inexécution de ses obligations aux termes du Bail, il devra rembourser au Bailleur dans les cinq (5) jours de la demande qui en sera faite par le Bailleur, le coût intégral des travaux réalisés par le Bailleur à cette date, outre toute autre sanction visée dans le Bail et notamment à l'article 2 des Conditions Particulières.

En garantie de cette obligation de remboursement par le Preneur des coûts engendrés pour la réalisation des travaux par le Bailleur préalablement à la Date d'Effet, le Preneur remet à la date de signature des présentes une garantie autonome de payer à première demande conforme au modèle joint en Annexe 12 (ci-après la« **Garantie de Remboursement**») pour un montant correspondant à trois cent mille euros (300.000 €) en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur au titre du paragraphe visé ci-dessus.

**11.3 Porter à connaissance**

Le Preneur a informé le Bailleur de son intention de stocker des bonbonnes de gaz dans des containers à l'extérieur des cellules A et B.

Afin de permettre au Preneur ledit stockage, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour déposer un porter à connaissance auprès de la Préfecture visant à modifier l'Autorisation d'Exploiter (le "**Porter à Connaissance**").

En cas de décision favorable de la Préfecture indiquant que les modifications prévues par le Porter à Connaissance ne sont pas substantielles et ne nécessitent pas de dépôt d'une demande d'arrêté ICPE complémentaire ou de réalisation de travaux complémentaires au sein des Locaux Loués, le Preneur pourra procéder au stockage des bonbonnes de gaz dans les conditions visées dans ledit Porter à Connaissance.

**12. CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES**

Les Parties conviennent que les dérogations suivantes aux Conditions Générales du Bail sont accordées à titre intuitu personae au Preneur et cesseront de s'appliquer si la société WareXpress SAS France n'est plus Preneur au titre du Bail pour quelque raison que ce soit, en cas de cession du droit au bail ou en cas de changement de contrôle du Preneur.

**12.1 Destination - autorisations**



Au sein du deuxième paragraphe de l'article 3.1.1 des Conditions Générales, les termes *"parfaite connaissance de toutes les dispositions"* sont remplacées par les termes *"pris connaissance des dispositions"*.

## **12.2 Modalités de paiement**

Par dérogation aux articles 4.4 et 6.4 des Conditions Générales, le Bailleur autorise le Preneur à payer les loyers en principal et accessoires, charges et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur, par virement bancaire sur le compte bancaire du Bailleur.

## **12.3 Fixation du Loyer en cas de renouvellement**

A l'article 4.5 des Conditions Générales, le paragraphe suivant est supprimé :

*"Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du Loyer du bail renouvelé par application des dispositions qui précèdent ne pourra en aucun cas avoir pour effet de fixer le Loyer en dessous du dernier Loyer payé en application du présent Bail lors du renouvellement du Bail."*

## **12.4 Charges**

Par dérogation aux dispositions de l'article 6 des Conditions Générales du Bail, le Bailleur s'engage à prendre en charge une partie du coût de remplacement intégral du système de chaudière et/ou le remplacement intégral du système de sprinklage, qui serait rendu nécessaire par la vétusté dans les conditions suivantes.

Les Parties conviennent que la vétusté antérieure à la Date d'Effet du système de chaudière et du système de sprinklage serait supportée par le Bailleur, la vétusté postérieure à la Date d'Effet restant supportée par le Preneur. Pour ce faire, les Parties conviennent conventionnellement que le coefficient de vétusté applicable antérieurement à la Date d'Effet est de 20%.

Par conséquent, en cas de remplacement intégral du système de chaudière et/ou de remplacement intégral du système de sprinklage, qui serait rendu nécessaire par la vétusté, le Bailleur conservera à sa charge 20 % du coût refacturé au Preneur au titre dudit remplacement, le Preneur supportant le solde.

## **12.5 Etat d'entretien des Locaux Loués**

Au sem des articles 6.3, 8.5.3, 8.5.6, 8.9 et 8.12.3 des Conditions Générales, l'expression« parfait état» est remplacée par« *bon état d'usage*».

Par dérogation aux dispositions de l'article 8.5 des Conditions Générales du Bail, le Bailleur conservera à sa charge les réparations ou travaux de mise en conformité apparaissant comme des réserves dans les rapports de vérification périodique établis préalablement à la Date d'Effet du Bail.

## **12.6 Réparations en fin de jouissance**

Par dérogations aux dispositions de l'article 8.7 des Conditions Générales du Bail, les Parties conviennent que l'indemnité journalière payable à terme échue sera égale à une fois et demi le montant du dernier Loyer dû prorata temporis.

## **12.7 Remise en état**

Par dérogation aux dispositions de l'article 8.12.3 des Conditions Générales du Bail, le Preneur s'engage à supprimer préalablement à son départ les éléments suivants qui auront été réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur :

2 massifs béton avec amarres pour VRS (pour essais en charge),

1 massif béton pour fixation de potence,

8 massifs bétons servant à l'implantation de deux ponts roulants.

Par dérogations aux dispositions de l'article 8.12.4 des Conditions Générales, dernier paragraphe, les Parties conviennent que les réparations de remise en état s'entendent d'une remise *"en bon état"* en lieu et place de *"remise à neuf"*.

## **12.8 Stipulations générales en matière de transfert**

A l'article 9.3.1 des Conditions générales du Bail, les termes *"qu'ils soient directs ou indirects sont supprimés"*.

Les stipulations de l'article 9.3.1 s'appliqueront en cas de changement de contrôle du Preneur exclusivement.

## **12.9 Cession des Locaux Loués - crédit bail**

A l'article 10.1 des Conditions Générales du Bail, les termes suivants sont supprimés :

*"Le Preneur déclare d'ores et déjà qu'il respectera les termes et conditions du Bail et remplira ses obligations à l'égard du nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet."*

## **12.10 Clause pénale**

Les Parties conviennent de supprimer l'article 16.2 des Conditions Générales.

## **12.11 Article 19.5 des Conditions Générales**

Les Parties conviennent que la renonciation aux dispositions des articles 1221 et 1222 du Code civil s'appliqueront au Preneur et au Bailleur.

## **12.12 Divers**

A la fin du troisième paragraphe de l'article 22 des Conditions Générales, il est ajouté le paragraphe suivant :

*"sans préjudice des droits du Preneur à l'encontre des organismes, sachant, expert, tiers, auteurs des documents techniques"*.

## **TITRE II - CONDITIONS GENERALES**

### **1. OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte, les Locaux Loués désignés à l'article 1 des Conditions Particulières ci-dessus.

Le Bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux charges et conditions des présentes.

Dans le cas où les Locaux Loués feraient partie d'une ASL, le Bailleur communiquera, à la demande du Preneur, la copie du Règlement de Copropriété de l'ASL.

Tels que les lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, le Preneur déclare les connaître parfaitement, étant entendu que toute erreur dans la désignation, toute différence entre les surfaces indiquées au Preneur et les dimensions réelles des susdites ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués selon les plans joints en **Annexe 1**.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués, objet du Bail, forment un tout indivisible.

### **2. DUREE**

Le présent Bail est conclu pour la durée figurant à l'article 2.1 des Conditions Particulières ci-dessus.

Dans le cas où il serait consenti dans les Conditions Particulières un droit pour le Preneur de mettre un terme audit Bail à l'expiration d'une période triennale, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur a la même faculté dans les formes et délai de l'article L 145-9 du Code de commerce s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code du commerce.

A défaut d'une mention expresse dans les Conditions Particulières tel qu'indiqué à l'article 2.2 supra des Conditions Générales et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail.

Si le Preneur entend donner congé à l'expiration dudit Bail, il devra en informer le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le Preneur, décidait de quitter les Locaux Loués en violation de l'article 2.2 des Conditions Générales ci-dessus ou de ne pas prendre possession des Locaux Loués,

l'ensemble des loyers, calculés selon le cas de la date de son départ effectif ou de la Date d'Effet mentionnée dans les Conditions Particulières jusqu'à la fin de la période ferme du Bail, deviendra immédiatement exigible et ce, même dans le cas où le Bailleur aurait reloué les Locaux Loués ; les charges, impôts et taxes de toute nature n'étant dus quant à eux que jusqu'à la date de relocation.

### **3. DESTINATION -AUTORISATIONS**

#### **3.1 Destination**

**3.1.1** Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activité de logistique et d'entreposage de produits et/ou marchandises et de bureaux annexes tels qu'énuméré(e)s à l'Arrêté ICPE figurant en **Annexe 4** des présentes conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, ce à l'exclusion de toute autre activité, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément (ci-après la « **Destination** »).

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de toutes les dispositions et prescriptions de l'Arrêté ICPE sus visé et dispose de toute la compétence nécessaire pour en apprécier la portée et renonce en conséquence à tout recours à l'encontre du Bailleur de ce chef.

**3.1.2** Le Preneur s'interdit de modifier, même partiellement ou momentanément cette Destination et d'y adjoindre une autre activité sous réserve des dispositions des articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur s'engage par ailleurs à n'exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la Destination des Locaux Loués, ou l'Arrêté ICPE ci-dessus mentionné.

D'une façon générale, le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués.

**3.1.3** Afin de permettre au Bailleur de vérifier que les Locaux Loués sont exploités conformément à leur Destination et aux autorisations administratives obtenues, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les quarante-huit (48) heures de la demande formulée par le Bailleur ou son mandataire, les informations suivantes :

- qualité et descriptifs des marchandises stockées ;
- une fiche produit des éléments les plus représentés dans les stocks ;
- nocivité des produits stockés ;
- volume et tonnage des produits stockés.

**3.1.4** Le Preneur s'engage également à communiquer au Bailleur ou à son mandataire toute injonction ou demande de toute nature émanant des autorités administratives compétentes, telle que DREAL, DRIRE.

Ces communications d'informations ne pourront en aucune manière décharger le

Preneur de l'obligation qui lui incombe, tant en vertu des lois et règlements applicables, qu'en vertu du Bail, de se conformer aux législations, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir en matière notamment, de sécurité et de protection de l'environnement, le Bailleur ne pouvant être tenu responsable de quelque manière que ce soit, du non-respect <lesdites législations, prescriptions, règlements et ordonnances.

### **3.2 Autorisations administratives**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires à la Destination et à l'activité décrites ci-dessus telles que prescrites par la législation et la réglementation en vigueur ou à venir et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des Locaux Loués et autres activités qui sont exercées. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toute réclamation des autorités administratives compétentes, des voisins et autres locataires ou occupants et des tiers qui aurait pour objet la conformité à la réglementation et aux normes techniques ou de sécurité des installations ou équipements des Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige en conséquence, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux et autres interventions qui deviendraient nécessaires relatifs à la nature des Locaux Loués, à son exploitation et/ou son activité à l'exception uniquement des travaux énumérés à l'article 606 du Code civil, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### **3.3 Autorisation d'exploiter détenue par le Bailleur**

#### **3.3.1 Du fait de la conclusion du Bail, le Preneur devient responsable du respect l'Arrêté ICPE dans les Locaux Loués et s'engage à en respecter toutes les dispositions.**

Le Preneur déclare disposer de tous les moyens et de toutes les compétences nécessaires (humains, techniques, matériels et autres) afin de faire tout le nécessaire pour que les prescriptions de l'Arrêté ICPE soient respectées et à prendre toutes mesures nécessaires et/ou simplement utiles pour ce faire, et plus généralement à se conformer strictement à la réglementation sur les installations classées.

#### **3.3.2 Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au Bailleur au sujet de ses activités, de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. A ce titre, le Preneur reconnaît qu'en qualité de preneur exploitant une activité soumise à enregistrement au sens des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement dans les Locaux Loués, sa responsabilité y compris pénale pourra, le cas échéant, être recherchée en cas de non-conformité à l'Arrêté ICPE trouvant son origine dans l'activité du Preneur.**

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter, à ses seuls frais, redevances, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant qui viendraient à être imposées, fût-ce à titre provisoire, émanant des autorités administratives compétentes, telle que DREAL, DRIRE ou autre, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet, sous réserve des conditions stipulées aux présentes, le Preneur devant en outre se tenir informé de toute évolution de la réglementation et s'y conformer.

- 3.3.3** En tout état de cause, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des frais qui viendraient à être exposés par ce dernier en cas de non-respect par le Preneur des obligations découlant de l'Arrêté ICPE et sera redevable envers le Bailleur d'une astreinte de Mille Cinq Cent euros (1.500 €) par jour à compter de la notification de toute injonction administrative jusqu'à ce que le Preneur rapporte la preuve de la remise en conformité y relative par la fourniture de tout document émanant des autorités administratives compétentes.

A ce titre, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur sans délai toute injonction ou demande de toute nature émanant de l'administration ou de toute autorité. De même, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur sans délai toute demande ou injonction de l'administration concernant les Locaux Loués.

- 3.3.4** Il est expressément convenu que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale applicable à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Locaux Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture définitive ou provisoire des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait pas la résiliation du Bail, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au Bail pour non exploitation des Locaux Loués et d'obtenir l'indemnisation de tous préjudices découlant de ladite fermeture des Locaux Loués, qu'ils soient directs, indirects, matériels et/ou immatériels. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette fermeture, du paiement des loyers, charges et autres sommes dues en vertu du Bail ainsi qu'à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

**3.3.5** Dans l'hypothèse où l'Arrêté ICPE relatif aux Locaux Loués ferait l'objet d'un retrait du fait du Preneur et/ou que le Bailleur soit mis en cause du fait de l'exploitation du Preneur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au Bailleur conformément aux termes de l'article 17 des Conditions Générales ci-après. Le Preneur sera alors redevable de l'ensemble des loyers demeurant à courir jusqu'à la première date de résiliation possible, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, le Preneur reconnaissant d'ores et déjà que le retrait de l'Arrêté ICPE relatif aux Locaux Loués constituerait pour le Bailleur un préjudice considérable. Le Preneur s'engage en outre à supporter à ses frais toutes les démarches, travaux et autres obligations nécessaires à la récupération de ladite autorisation.

**3.3.6** Le Preneur s'engage à ne pas exploiter des installations ou exercer des activités soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de la réglementation ICPE qui ne seraient pas visées par l'Arrêté ICPE joint en **Annexe 4** et ses éventuelles modifications, et ce même si les volumes de marchandises et/ou les activités se situent en dessous des seuils de déclaration. De façon générale, le Preneur s'engage à se conformer à ses frais aux dispositions dudit arrêté sous peine de résiliation du Bail si bon semble au Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait exercer une activité soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation non visée par l'arrêté ci-dessus, il devra faire son affaire personnelle du dépôt de toutes déclarations et de l'obtention de tout enregistrement ou autorisations administratives ou autres autorisations qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité, en particulier en application de la réglementation sur les installations classées, après accord exprès et écrit du Bailleur. Il est précisé que bien que la demande d'enregistrement ou d'autorisation définitive soit formulée sous la responsabilité et aux risques du Preneur, ce dernier ne pourra se prévaloir du refus de l'administration pour demander la résiliation du Bail ni pour exercer un recours à l'encontre du Bailleur, lequel ne pourra être ni recherché ni inquiété en cas de refus de l'enregistrement ou de l'autorisation. Le Preneur s'engage en tout état de cause à exploiter les Locaux Loués conformément aux arrêtés d'enregistrement et/ou d'autorisation/récépissés de déclaration délivré(s).

**3.3.7** D'une manière générale, en cas de pluralités de preneurs sur l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Locaux Loués, le Preneur reconnaît expressément par sa signature des présentes que les droits dont il bénéficie, à raison de l'Arrêté ICPE précité, sont proportionnels et strictement limités à sa quote-part des Locaux Loués rapportée à la surface globale de l'Ensemble Immobilier telle que mentionnée au 1er paragraphe de l'article 1 des Conditions Particulières ci-dessus.

## **4 LOYER**

### **4.1 Montant du Loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel hors taxes et hors charges dont la valeur de base est précisée à l'article 3 des Conditions Particulières ci-dessus,

qui sera indexé chaque année en application de l'article 5 des Conditions Générales ci-dessous.

#### **4.2 Exigibilité**

Le Loyer annuel susvisé tel qu'indexé dans les conditions de l'article 5 des Conditions Générales ci-après sera divisé par quarts, payables d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre soit, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Le premier Loyer sera dû à compter de la Date d'Effet du Bail et ce au prorata temporis du trimestre civil en cours.

#### **4.3 Régime fiscal**

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

#### **4.4 Modalités de paiement**

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, charges et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont indiquées en **Annexe 5**.

Le Preneur remet au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant trimestriel lui sera notifié par le Bailleur au moins trente (30) jours calendaires à l'avance. En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux (2) mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des dispositions de l'article 17 ci-après.

#### **4.5 Fixation du Loyer en cas de renouvellement du Bail**

En cas de renouvellement du Bail, le Loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché par dérogation aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants du Code de commerce, nonobstant la nature des activités réalisées par le Preneur dans les Locaux Loués, ce dernier entendant expressément renoncer en tant que de besoin au bénéfice de la règle dite de plafonnement du loyer le cas échéant.

Pour la détermination de la valeur locative de marché, les Parties déclarent se



soumettre aux dispositions expresses suivantes :

La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour des locaux comparables ayant des surfaces équivalentes et de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle des Locaux Loués, et dans le même secteur géographique et d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces et/ou secteurs.

La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers des baux librement débattus entre bailleur et locataire, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux, à l'exclusion de toute référence aux loyers fixés judiciairement.

Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du Loyer du bail renouvelé par application des dispositions qui précèdent ne pourra en aucun cas avoir pour effet de fixer le Loyer en dessous du dernier Loyer payé en application du présent Bail lors du renouvellement du Bail.

A toutes fins utiles, il est rappelé que le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 11 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 telles que codifiées sous l'article L. 145-34 du Code de commerce, et que le montant du Loyer ainsi déplafonné ne saurait être limitée à 10% d'augmentation par rapport au loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le présent article s'appliquera pour tous les renouvellements successifs du Bail.

Cet article constitue une condition déterminante du présent Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

## **5 INDEXATION DU LOYER**

**5.1** Les Parties conviennent que l'indexation du Loyer interviendra automatiquement tous les ans à la date d'anniversaire de la Date d'Effet du Bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), sauf choix alternatif mentionné aux Conditions Particulières.

**5.2** Pour les indexations ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en prenant pour base le loyer de la période annuelle écoulée et :

Pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer ;

Pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante, de telle sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires pour le calcul de l'indexation annuelle conformément aux dispositions des articles L. 112-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

**5.3** Dans le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

**5.4** Si pour une raison quelconque l'indice trimestriel convenu cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque, cet indice devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties.

**5.5** Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu. Le présent article 5 constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale des articles L. 145-37 et 38 du Code de commerce.

## **6 CHARGES LOCATIVES**

Dans l'intention des Parties, à titre de condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer est considéré comme net de toutes charges, impôts et taxes pour le Bailleur, au titre des Locaux Loués et que le Preneur supportera intégralement soit directement soit par avance ou remboursement au Bailleur, les charges, impôts et taxes de toute nature, afférents aux Locaux Loués mis à sa charge en vertu des présentes, sans aucune exception ni réserve, y compris aux parties communes et les honoraires de gestion immobilière, les charges de copropriété, de ZAC, d'AFUL ou d'ASL dont les Locaux Loués peuvent dépendre actuellement et dont ils pourraient dépendre dans le futur et sans que cette liste soit limitative. Il est précisé que les honoraires de gestion des loyers ne seront pas refacturés au Preneur.

**6.1** Le Preneur remboursera ainsi au Bailleur, en sus du Loyer, à compter de la Date d'Effet du Bail, outre les primes d'assurances, taxes et impositions ci-dessous visées, sa quote part des charges afférentes aux Locaux Loués, à l'exception de celles qui lui incombent exclusivement conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des charges correspondant aux grosses réparations telles que limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété, les charges communes comprendront les dépenses exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement et de l'exploitation de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

Les catégories de charges visées ci-dessus comprennent notamment:

- les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux d'entretien et, <le nettoyage à effectuer sur les façades), d'exploitation, de réparation et notamment portant sur tout désordre affectant les façades ou les équipements des Locaux Loués, le ravalement, les dépenses de remplacement, de renouvellement, d'amélioration ou investissement, de mise en conformité et mise aux normes afférentes aux Locaux Loués et ses équipements (à l'exception des mises aux normes afférentes à des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil) en ce compris, ses installations techniques et ses gros équipements tels que les ascenseurs, le système de climatisation, sprinkler et des équipements techniques collectifs situés dans les Locaux Loués (à savoir, les équipements techniques dont l'entretien serait assuré par les entreprises mandatées par le Bailleur selon liste prévisionnelle et indicative figurant en **Annexe 3**, aux frais du Preneur et notamment, s'il en existe, le système de climatisation et le système de réseau de renouvellement d'air), quand bien même les dépenses susvisées résulteraient de la vétusté ou de la force majeure et/ou ou encore seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation applicable (notamment sécurité, législation du travail, etc... ) (à l'exception des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations afférentes au clos ou au couvert énumérées à l'article 606 du Code civil). Seules les grosses réparations relevant du clos et du couvert énumérées l'article 606 du Code civil restent à la charge du Bailleur, le Preneur conservant la charge des autres réparations, grosses ou menues.

Il est précisé que les dépenses et réparations portant notamment sur des éléments listés ci-après ne relèvent pas des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil :

les systèmes de sécurité et leurs équipements et l'installation d'interphonie éventuelle,

installations de chauffage/climatisation (centrales de traitement d'air de tous les locaux, tous les extracteurs, etc... ),

installations de production et de distribution d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) des parties communes des Locaux Loués,

installations électriques « courants forts » et « courants faibles », le système d'éclairage et les lampes,

installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, la production d'air comprimé, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,

extractions y compris gaines, clapets coupe-feu, et les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,

installation de ventilation des parcs de stationnement éventuels, y compris les extracteurs, le système de sécurité et de protection y afférent,

installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux,) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements et sanitaires,

appareils élévateurs, portes automatiques et barrières levantes,

les frais d'élimination et de tri des déchets communs,

- ▶ les frais d'entretien et de renouvellement, s'il en existe, de la décoration végétale et espaces verts,
- ▶ les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du personnel affecté à l'immeuble et notamment à l'accueil, au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- ▶ toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux, les charges d'accueil, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- ▶ les honoraires de courtage d'assurance et les primes afférentes aux polices d'assurances (en ce compris les surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux Loués),
- ▶ les honoraires de gestion immobilière (en ce compris les honoraires pour la gestion administrative et la gestion technique des Locaux Loués, étant précisé que les honoraires de gestion des loyers ne sont pas refacturés au Preneur);
- ▶ les prestations du bureau de contrôle chargé du suivi de l'exploitation des installations d'ascenseurs, de chauffage /climatisation, des portes automatiques, escalators, etc,
- ▶ les frais relatifs au suivi par le *property manager* des travaux facturables au Preneur en vertu de la loi et des présentes,
  - ▶ les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services,
  - ▶ les frais de consommation d'éclairage, de fluides (eau, gaz, électricité et autres fluides), de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes et tous les frais liés à la consommation des appareils situés dans les parties communes,
  - ▶ les dépenses relatives aux réparations, entretien et remplacement du système de climatisation (production et distribution) et du réseau de renouvellement d'air en ce compris les équipements situés dans les Locaux Loués sauf si les travaux relèvent des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil,
  - ▶ les impôts et taxes de toute nature, actuels et futurs, notamment l'impôt foncier,

la taxe additionnelle spéciale annuelle au profit de la région Ile de France le cas échéant, ou les impôts et taxes liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement si applicable le cas échéant, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (y compris les frais de gestion de la fiscalité directe locale perçus par l'Etat), étant précisé que lesdits impôts et taxes font l'objet d'une facturation distincte selon les modalités mentionnées à l'article 6.4 ci-dessous,

- ▶ les charges résultant des éventuelles servitudes,
- ▶ les frais et honoraires liés au suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales,
- ▶ et plus généralement tout ce qui n'est pas inclus dans les charges privatives afférentes aux Locaux Loués et tout ce qui n'est pas inclus dans la liste figurant en **Annexe 3** dans les limites de l'article R.145-35 du Code de commerce.

**6.2** L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre. Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail entrant dans les catégories visées ci-dessus, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

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

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

**6.3** D'une manière générale, il est précisé que le Preneur assurera la gestion technique des Locaux Loués.

Le Preneur devra souscrire lui-même à ses frais tous contrats de maintenance nécessaires au maintien en bon état des Locaux Loués, y compris de tous équipements et installations techniques, à l'exception des contrats d'entretien visés en **Annexe 3** qui seront souscrits par le Bailleur ou son mandataire et dont les coûts lui seront remboursés par le Preneur.

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

stipulées aux présentes.

**6.4** Les charges seront calculées et devront être payées de la manière suivante :

- (a) Le Preneur versera en sus du loyer une provision trimestrielle, au moyen d'un prélèvement bancaire prévu ci-dessus à l'article 4.4 des Conditions Générales dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article 4.2 des Conditions Générales ci-dessus, pour couvrir les charges susmentionnées et correspondant au quart du budget annuel augmenté du quart du montant de la taxe foncière de l'exercice précédent (calculé par le Bailleur ou le gestionnaire des Locaux Loués), étant précisé que les charges et taxe foncière seront dues, prorata temporis, jusqu'au départ du Preneur et à la remise de la totalité des clés et moyens d'accès aux Locaux Loués.

Il est rappelé à titre purement indicatif que le budget provisionnel des charges locatives en ce compris la taxe foncière pour la première année s'élève au montant figurant à l'article 5 des Conditions Particulières ci-dessus.

La provision sera assujettie au même régime fiscal que le loyer. Après réception de l'avis d'imposition de la taxe foncière par le Bailleur, celui-ci procédera à la reddition de la taxe définitive et aux régularisations nécessaires lors de l'appel de loyer du terme suivant celui au cours duquel est intervenue la réception de l'avis d'imposition.

- (b) Après réception des avis d'imposition, le Bailleur facturera au Preneur la quote-part lui incombant telle que définie ci-dessus, majoré de la TVA au taux en vigueur si le présent Bail est soumis à la TVA.
- (c) Les charges seront assujetties à la TVA.
- (d) La contribution de chaque locataire aux charges en ce qui concerne les parties communes sera calculée proportionnellement à la surface des Locaux Loués (telle qu'indiquée à l'article 1 des Conditions Particulières) augmentée de la quote part des parties communes par rapport à la surface totale de l'Ensemble Immobilier conformément aux surfaces mentionnées au même article.
- (e) Le Bailleur procédera à la reddition des charges et aux régularisations nécessaires au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient en copropriété ou situés dans un ensemble immobilier géré par une Association Syndicale Libre ou Association Foncière Urbaine Libre, dans un délai de trois (3) mois à compter de l'approbation de la reddition des charges par ledit organe de gestion.
- (f) A la suite de la régularisation des charges, le montant de la provision appelée pourra être réajusté. En cas d'excédent en faveur du Preneur, celui-ci bénéficiera d'un avoir qui s'imputera sur le montant de l'appel de provision suivant la reddition. Dans l'hypothèse inverse, si le Preneur est débiteur du

Bailleur, celui-ci émettra une facture spécifique immédiatement exigible.

Le Preneur accepte expressément que le Bailleur conclue avec des entreprises choisies par ce dernier certains contrats d'entretien en cas de défaillance du Preneur dans ses obligations susvisées et de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents sans recourir à la procédure de l'article 1222 du Code civil.

## **7 DEPOT DE GARANTIE**

### **7.1** Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse à la date de signature du présent Bail au Bailleur une somme représentant un terme de loyer, soit trois mois de loyer hors taxes, hors charges, à titre de Dépôt de Garantie.

Cette somme sera augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer de façon à être égale à tout moment à trois mois du loyer principal hors taxes et hors charges.

Ce Dépôt de Garantie sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du locataire, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues au titre des loyers, charges, impôts remboursables, taxes, réparations ou autres.

Dans le cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres. Il restera également acquis au Bailleur en cas de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime.

En outre, s'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur et, dès lors, dans l'hypothèse d'un redressement judiciaire, le Bailleur est fondé à compenser le montant de ce Dépôt de Garantie avec toutes sommes susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créances, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges attachés à cette créance.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial, soit par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, soit par un cessionnaire désigné par les tribunaux, aura pour conséquence impérative, la reconstitution du Dépôt de Garantie dû dans les termes ci-dessus énoncés du présent article et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges.

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. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout changement

de bailleur.

## **8 CONDITIONS GENERALES**

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

### **8.1 Entrée en jouissance - Etat des lieux**

**8.1.1** Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de retard dans la prise de possession des Locaux Loués, si ce retard est imputable au précédent locataire ou si, à la date prévue pour l'emménagement, les Locaux Loués ne peuvent être mis à la disposition du Preneur pour une raison indépendante de la volonté du Bailleur dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient mis à disposition du Preneur dans un délai n'excédant pas un mois par rapport à la Date d'Effet du Bail, ce que le Preneur accepte expressément. Dans l'hypothèse d'un retard dans la mise à disposition des Locaux Loués de moins d'un mois, la date de prise d'effet du Bail serait modifiée en conséquence. Dans l'hypothèse où la date de délivrance possible des Locaux Loués excéderait un mois par rapport à la date convenue, les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer d'un commun accord le maintien du Bail et/ou de fixer une nouvelle date de prise de possession des Locaux Loués. Dans l'hypothèse où les Parties décideraient de ne pas poursuivre le Bail, le Bailleur serait simplement tenu de rembourser les loyers payés d'avance et le Dépôt de Garantie.

**8.1.2** Le Preneur prendra les Locaux Loués, objets du Bail dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties ou à défaut, par les tiers, à la remise des clés par voie d'huissier, les frais seront répartis pour moitié entre le Preneur et le Bailleur.

**8.1.3** Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur remettra à la conclusion du Bail puis dans les deux (2) mois de l'expiration de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux réalisés lors des trois (3) années précédentes et des coûts y relatifs, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux à entreprendre au cours des trois (3) années suivantes ainsi que le budget <lesdits travaux. L'état récapitulatif desdits travaux à la conclusion du Bail figure en **Annexe 9.**

### **8.2 Occupation des Locaux Loués par le Preneur**

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune



contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des voisins et/ou autres occupants de l'Ensemble Immobilier. Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués raisonnablement et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

### **8.3 Garnissement et exploitation commerciale**

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

### **8.4 Respect de la réglementation**

Le Preneur devra se conformer à ses frais à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations 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, l'environnement et la réglementation du travail et les servitudes passives et actives pouvant grever les Locaux Loués de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

### **8.5 Entretien - Travaux - Réparations**

**8.5.1** Le Preneur jouira desdits Locaux Loués raisonnablement et sera tenu d'effectuer à ses frais dans les Locaux Loués toutes les réparations et les travaux d'entretien, d'amélioration ou d'investissement, le nettoyage et en général tout réfection ou remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires, de manière à tenir les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparations locatives de toutes sortes et effectuera en outre à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception des travaux relevant des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur sera expressément tenu aux travaux de mise en conformité des Locaux Loués qui seraient rendus obligatoires par l'évolution de la réglementation relative à la nature des Locaux Loués, à son exploitation et/ou à son activité, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative, à l'exception des travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.

Notamment, le Preneur veillera particulièrement au bon entretien de la dalle et des joints. En outre, s'il souhaite équiper les Locaux Loués de paletiers ou racks, cette installation, tant pour la pose que pour la dépose, devra être effectuée dans les règles de l'art, sous peine d'être tenu responsable de plein droit de toutes dégradations ou

dégâts occasionnés à la dalle et aux murs (notamment le rebouchage des trous et l'effacement du marquage au sol des Locaux Loués), ce tant en cours qu'en fin de Bail.

**8.5.2** Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement y compris celles dues à la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil mais à l'exception:

- (i) des dépenses relatives aux grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; et
- (ii) des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état et conformes à l'état des lieux dressé contradictoirement par les Parties lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

**8.5.3** Le Preneur devra, notamment, exécuter à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien, les réparations et/ou le remplacement de tous les équipements des Locaux Loués, notamment climatisation, ventilation, installations électriques, installations de sprinklers, chaudières, y compris les réserves et cuves assurant l'alimentation du système, les R.I.A., les portes coupe-feu, le système et les équipements et sécurité incendie (extincteurs, alarmes etc.), le système de vidéosurveillance et de contrôle d'accès etc., et les rendra en parfait état de fonctionnement, dans les limites de l'article R. 145-35 du Code de commerce. Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations. Il supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent article.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant, ou de sa faute ou négligence.

D'une manière générale, il réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé.

**8.5.4** Le Preneur devra supporter et ce, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, quand bien même cette dernière excéderait vingt et un jours (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration, de modification ou de mise en conformité dans les Locaux Loués, urgents ou non, le tout pour autant que les Locaux Loués puissent continuer à être exploités conformément à leur destination. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne en résultant pour le Preneur.

Le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués (et notamment de l'étanchéité de la toiture, des joints des dalles de l'entrepôt), des espaces verts, ainsi que toutes les installations qui nécessitent un entretien et une maintenance et notamment des installations électriques, de la ventilation, des extincteurs et réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs. Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une copie des rapports périodiques d'entretien et de maintenance dans un délai de dix (10) jours à compter de chaque date d'anniversaire du Bail.

En outre, le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de vérification de toutes les installations qui nécessitent un contrôle périodique et notamment des installations électriques, de la ventilation, des extincteurs et réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs. Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur une copie <lesdits contrats et des rapports périodiques de contrôles et de maintenance dans un délai de dix (10) jours à compter de chaque date d'anniversaire du Bail.

**8.5.5** Resteront sous la responsabilité expresse du Preneur; sans exhaustivité et sans préjudice de l'obligation qu'il a d'entretenir les Locaux Loués ou de les faire entretenir par un professionnel et de les rendre en parfait état de fonctionnement, l'entretien et la maintenance des éléments suivants :

- des niveleurs de quai, portes de plain-pied,
- des appareils de levage,
- des parties privatives,
- les tuyaux ou canalisations traversant les Locaux Loués, de façon à éviter toute détérioration provenant notamment des variations de température. Le Preneur devra également prendre toutes dispositions de manière à ce que lesdits tuyaux ou canalisations soient toujours facilement accessibles au cas où des réparations seraient nécessaires, de même que ses propres branchements et raccordements.

**8.5.6** Le Preneur devra également réaliser à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute législation et réglementation applicables aux Locaux Loués et/ou à l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués, de quelque nature que ce soit, existante ou future, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'hygiène, l'urbanisme, l'environnement, la réglementation du travail, la salubrité, la voirie, et l'environnement, et en particulier tous travaux prescrits par les administrations compétentes, à l'exception des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité les Locaux Loués dès lors qu'il relèvent des grosses réparations énumérées

à l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge exclusive du Bailleur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

- 8.5.7** Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur se réserve le droit, pendant la durée du Bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, toute modification ou suppression temporaire ou définitif des parties communes de l'Ensemble Immobilier, de modifier ou supprimer tout accès, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de procéder à toute extension horizontale ou verticale des bâtiments des Locaux Loués, le tout sous réserve que les prestations fournies soient équivalentes aux prestations initiales. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne en résultant pour le Preneur.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou des charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

- 8.5.8** Le Preneur renonce à poursuivre le Bailleur ou son mandataire ou sa compagnie d'assurance, pour réclamer une diminution de loyers ou la réparation d'un préjudice au titre de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, par les autres occupants des Locaux Loués et de manière générale par les autres utilisateurs des Locaux Loués, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui.

## **8.6 Travaux d'aménagement**

- 8.6.1** Il est interdit au Preneur de faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur (ci-après dénommés ensemble «!**l'Architecte**»), les honoraires de !'Architecte étant à la charge du Preneur. A défaut de réponse dans un délai d'un (1) mois, cette autorisation sera réputée refusée. Les travaux ayant fait l'objet d'un accord du Bailleur devront être exécutés, sous la surveillance de !'Architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur, par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées agréées par le Bailleur et dont le Preneur se sera assuré qu'elles remplissent toutes leurs obligations déclaratives et assurantielles. Le coût des travaux sera à la charge du Preneur et ce coût ainsi que les honoraires susvisés seront réglés directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'Architecte respectivement.

Il est précisé que l'ensemble des stipulations du présent article 8.6 relatives aux travaux d'aménagement sont applicables à l'ensemble des réseaux techniques (sprinkler, chaudière, etc.).

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

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

**8.6.3** Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures et/ou les parties non louées au Preneur) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme que celui édicté au titre des articles 8.6.1 et 8.6.2 des Conditions Générales ci-dessus.

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

De manière générale, lesdits travaux devront être réalisés sous l'entière responsabilité du Preneur et par des professionnels sous le contrôle, de Bureau(x) d'Etudes et de Bureau(x) de Contrôle s'il y a lieu, dans les règles de l'Art en conformité des lois, des réglementations en vigueur, du Recueil des Eléments utiles à l'Etablissement et l'exécution des projets et marchés de bâtiments en France le cas échéant, du règlement intérieur des Locaux Loués s'il existe (ci-après le **"Règlement Intérieur"** de l'Ensemble Immobilier), et dans le respect des autres locataires ou occupants des Locaux Loués le cas échéant.

Par ailleurs, afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation des Locaux Loués, le Preneur devra se conformer aux directives du Bailleur, à celles du Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier s'il existe et aux modifications éventuelles que le Bailleur pourrait y apporter.

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

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

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études auraient pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir notamment : perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants des Locaux Loués, des tiers etc.

**8.6.6** Le Preneur s'engage, à cet effet, à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurances visées aux articles L. 242-1 du Code des assurances (dommage-ouvrage) et L. 241-1 et L. 242-2 du Code des assurances (constructeur non-réalisateur) et (ii) la police de responsabilité civile générale (RC exploitation - RC maître d'ouvrage). A l'issue des travaux, le Preneur devra en outre communiquer au Bailleur, toute déclaration, attestation, plan ou autre document nécessaires au Bailleur à sa parfaite connaissance de l'évolution des Locaux Loués. A

ce titre, le Preneur devra communiquer au Bailleur le dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que les rapports de contrôles techniques de fin des travaux justifiant de la réception desdits travaux sans réserves ou avec réserves lorsque ces dernières auront été levées.

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

### **8.7 Réparations en fin de jouissance**

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. A défaut, le Preneur sera, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur, outre du montant desdites réparations, d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à trois fois le montant du dernier Loyer dû prorata temporis, augmenté des charges et impôts, pendant le temps nécessaire à la remise en l'état initial des Locaux Loués, sous réserve 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.

### **8.8 Accession en fin de Bail**

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur en fin de Bail, sans indemnité au profit du Preneur et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger lors du départ du Preneur la remise en tout ou partie dans l'état initial, aux frais du Preneur, y compris pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

### **8.9 Planchers - Perturbations diverses**

Le Preneur ne pourra pas faire supporter aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents et perturbations diverses. Il devra entretenir les dallages et revêtements de sol en parfait état. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée infructueuse pendant plus de trente (30) jours, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause.

Le Preneur ne devra utiliser aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'Ensemble immobilier ne soit troublée en aucune manière de son fait ou de celui de ses préposés et en assurer le bon ordre, la

propreté, l'hygiène.

A cet effet, le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

## **8.10 Enseignes du Preneur**

### **8.10.1 Murs extérieurs et toiture**

Aucune enseigne, publicité ou affiche ne pourra être inscrite, peinte, fixée ou affichée par le Preneur sur les fenêtres, les murs extérieurs ou la toiture des Locaux Loués ou de tout espace public de }'Ensemble Immobilier/immeuble, à moins qu'à ces endroits, le nombre, la taille, les couleurs et les styles d'une enseigne, publicité ou affiche aient été approuvés au préalable et par écrit par le Bailleur, et soient conformes à toutes les exigences légales et réglementaires (ci-après les « **Exigences Réglementaires**») et à tout engagement applicable aux Locaux Loués.

### **8.10.2 Dépose des enseignes**

Chacune des enseignes installées ou construites par le Preneur ou en son nom conformément au présent article devra être installée et maintenue par le Preneur pendant toute la Durée du Bail et, avant le départ du Preneur, être enlevée par ce dernier à ses frais, étant entendu cependant que le Preneur devra procéder auxdits enlèvements en respectant les Normes et Règlements et, le cas échéant, réparer et remettre en état tout dégât causé aux Locaux Loués, à }'Ensemble Immobilier et l'immeuble et aux Parties Communes de }'Ensemble Immobilier/Immeuble (à condition que les Locaux Loués, l'Ensemble Immobilier et l'Immeuble et les Parties Communes de }'Ensemble Immobilier/Immeuble aient existé avant l'installation des enseignes à enlever) par suite de l'installation ou l'enlèvement de toutes les enseignes.

## **8.11 Enseignes du Bailleur**

Le Bailleur se réserve le droit d'installer pendant toute la Durée du Bail (i) tous panneaux directionnels ou autres signaux à l'intérieur et sur }'Ensemble Immobilier ou l'Immeuble, en ce compris les toits de }'Ensemble immobilier ou l'Immeuble, ainsi que (ii) toute enseigne et tous panneaux signalétiques autour de }'Ensemble Immobilier ou l'immeuble ainsi qu'aux entrées de }'Ensemble Immobilier ou l'immeuble, lesquels pourront inclure à chaque fois le nom du Bailleur, son logo et toute autre marquage, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, sans que l'accord du Preneur ne soit requis, et sans avoir à verser au Preneur la moindre indemnisation pour quelque raison que ce soit.

## **8.12 Visite des lieux - Déménagement**

**8.12.1** Le Preneur devra réserver au Bailleur et à toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Locaux Loués, pendant les heures d'ouverture, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du Bail, pour lui permettre de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits, d'effectuer ou de

faire effectuer les constatations ou les réparations nécessaires, ou même de faire visiter à tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire. Le Bailleur devra en avvertir le Preneur 48 heures à l'avance sauf urgence.

En outre, le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants à l'expiration du Bail ou en cas de résiliation du Bail pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches ou emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

- 8.12.2** En fin de Bail, pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra quinze (15) jours à l'avance informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à procéder à la notification visée à l'article 1687 du Code général des impôts aux administrations compétentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais visés et à en adresser copie au Bailleur.

- 8.12.3** Le Preneur devra restituer les Locaux Loués à la fin de la location en bon état de toutes réparations locatives et d'entretien et dans un état physique conforme à l'état initial des Locaux Loués lors de la prise de possession.

A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant la date de résiliation ou d'expiration du Bail ou de départ effectif du Preneur, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux de sortie dont les frais le cas échéant seront à la charge du Preneur, et qui comportera le relevé des réparations à effectuer et incombant au Preneur en vertu du Bail.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date de résiliation ou d'expiration du Bail ou de libération des Locaux Loués si elle est différente, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

- 8.12.4** Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou à défaut, par les tiers le jour de la restitution des Locaux Loués, et dont les frais le cas échéant seront répartis pour moitié entre le Preneur et le Bailleur. Si le Preneur ne répondait pas à la convocation du Bailleur, ce dernier fera établir un état des lieux de sortie, aux frais du Preneur, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire.



Si, à la date d'établissement de l'état des lieux de sortie, des réparations ou remises en état incombant au Preneur se révélaient nécessaires et/ou si le Preneur n'a pas réalisé l'ensemble des réparations visées dans le pré-état des lieux, le Preneur sera tenu de payer au Bailleur, le montant des réparations ou remises en état résultant du chiffrage établi par l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, ainsi que le coût de la maîtrise d'œuvre. Dans cette dernière hypothèse, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation pendant la durée nécessaire pour la réalisation des travaux de remise en état au-delà de la date de résiliation ou d'expiration du Bail, tel que visé à l'article 18 ci-dessous.

Les réparations de remise en état s'entendent d'une remise à neuf des locaux les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur (sauf celles relevant des travaux énumérés à l'article 606 du Code civil), y compris pour les agencements et installations réalisées par le Preneur que le Bailleur déciderait de conserver.

**8.12.5** A titre particulier, dans l'éventualité où il déciderait de résilier le Bail par anticipation à l'issue d'une période triennale conformément aux dispositions de l'article 2.2 des Conditions Générales ou à toute autre date visée dans les Conditions Particulières, l'attention du Preneur est attirée sur le fait qu'il ne pourra en aucun cas rester en possession des Locaux Loués postérieurement à la date d'effet du congé qu'il a délivré au Bailleur.

Il est précisé que si les Locaux Loués ne sont pas restitués en totalité et conformément aux dispositions du présent article 8.12 des Conditions Générales à la date d'effet dudit congé (le Preneur est resté en possession des Locaux Loués, les réparations visées dans le pré-état des lieux n'ont pas été entièrement achevées, etc.), le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent, *prorata temporis*, à trois (3) fois le montant du loyer en vigueur à la date de ladite résiliation, exigible et calculée au jour le jour, en sus des charges et augmentée de tous accessoires dudit loyer, sans préjudice du droit du Bailleur d'obtenir la réparation de toutes les conséquences qu'il pourrait subir du fait de l'absence de restitution des Locaux Loués à bonne date.

## **8.13 Responsabilité et recours**

**8.13.1** Le Bailleur décline toute responsabilité quelconque contre les dommages corporels, matériels et immatériels, consécutifs ou non, y compris les vols, pouvant survenir à tout moment, et pour quelque raison que ce soit, sauf dans l'hypothèse où la négligence ou la faute intentionnelle du Bailleur en serait à l'origine, ou pouvant trouver leur source dans l'occupation du Preneur et/ou l'exercice de son activité, que ces dommages soient causés au Preneur, ou à ses préposés, ou à des tiers. Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessous, le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconque de ce chef contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et garantit le Bailleur de toute réclamation ou action qui pourrait être dirigée contre lui et les mêmes, par des tiers.

**8.13.2** Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessous, le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur, notamment:

- ▶ en cas d'interruption des services publics, notamment : eau, gaz, électricité, chauffage, services postaux et télécommunications et autres, provenant, soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit de gelées, soit de tout autre cas de force majeure,
- ▶ en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers ou un colocataire, dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou ses parties communes, le Preneur devant faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet,
- ▶ en cas de dégâts causés aux Locaux Loués, aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltration, d'humidité ou autres causes,
- ▶ en cas d'agissements engageant la responsabilité des voisins, de leurs personnels, fournisseurs ou clients,
- ▶ en cas de suppression temporaire ou définitive du gardiennage, le Preneur devant faire son affaire personnelle de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs également à réclamer au Bailleur ou à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

## **8.14 Sécurité**

Le Preneur s'engage à respecter toutes règles et consignes de sécurité concernant les Locaux Loués qui pourraient résulter de toute instruction écrite du gérant des Locaux Loués ou du Bailleur ou de toute administration.

## **8.15 Destruction des Locaux Loués**

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

**8.15.2** Si les Locaux Loués viennent à être détruits en partie par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bailleur seul aura la faculté, soit de résilier le présent Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre (sans pour autant porter atteinte au

droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra), soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier. Il est précisé que dans ce deuxième cas le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur, et faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Argenteuil statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

## **8.16 Assurances**

### **8.16.1 Assurances du Bailleur**

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

Les Locaux Loués seront assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf.

Cette police couvrira les biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les Locaux Loués sont dotés et dont il a la charge à la date de prise d'effet du Bail et ce contre les risques :

incendie, explosion, foudre,

chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule, les dommages électriques,

tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme,

dégâts des eaux, fuites accidentelles des sprinklers,

bris de glaces,

perte de loyers sur une période de trente-six (36) mois.

L'assurance pourra s'étendre aux garanties annexes dont notamment les frais de déblais et les honoraires d'experts si bon semble au Bailleur.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur pour les Locaux Loués au prorata des surfaces louées par le Preneur dans un délai de trente (30) jours ouvrés suivant présentation par le Bailleur d'un avis

d'échéance des primes d'assurances et/ou de tout document justifiant du paiement desdites primes d'assurances. Le Preneur restera seul redevable des primes et surprimes d'assurances liées à son activité.

#### **8.16.2 Assurances du Preneur**

Le Preneur garantira, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et pour des montants suffisants, les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle et de sa responsabilité civile d'exploitation pour tous dommages corporels, matériel ou immatériels causés notamment à des tiers et provoqués, directement ou indirectement, du fait de ses activités, ses aménagements, travaux ou installations notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et pour des montants suffisants, ses biens propres ainsi que ceux de ses clients, les aménagements et les embellissements qu'il réalisera, notamment contre les risques:

- incendie, explosion, foudre,
- chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule,
- dommages électriques,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme, vol,
- dégâts des eaux, fuites accidentelles des sprinklers,
- bris de glaces,
- détériorations immobilières en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicule,
- perte d'usage ou privation de jouissance sur une période de trente-six (36) mois.

Cette police garantira, également, sa responsabilité vis à vis des tiers et des voisins, consécutive à un dommage à ses biens.

Le Preneur supportera le coût de tous travaux qui lui seraient éventuellement imposés par son assureur.

Les attestations d'assurance devront être remises par le Preneur au Bailleur, à chaque échéance des contrats d'assurances et pour la première fois et au plus tard lors de la prise d'effet du présent Bail.

Cette attestation devra notamment préciser :

- les risques garantis, tels que listés à l'article 8.16.2.2 des Conditions Générales ci-dessus ;
- les montants garantis et les franchises éventuelles ;

l'acceptation de l'assureur des clauses de renonciation à recours contre le Bailleur, ses mandataires et assureurs ;

La limite contractuelle d'indemnité du contrat (LCI);

le paiement à jour des primes.

Le Preneur s'engage à supporter toute surprime d'assurance qui serait imposée, par toute compagnie d'assurance, soit du Bailleur, soit de tous autres occupants des Locaux Loués, en raison des activités du Preneur ou de la nature des produits entreposés dans les Locaux Loués.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur, à première réquisition de sa part et, pour la première fois, à la date de signature du Bail.

Le Preneur devra déléguer et transporter au Bailleur le bénéfice <lesdites assurances de manière que toutes les indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier la présente clause à ses assureurs avant la prise de possession des Locaux Loués.

Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que toutes les mises en demeure, mesures de suspension ou de résiliation seront notifiées conjointement au Preneur et au Bailleur et que leur suspension ou résiliation ne produiront effet qu'un mois après leur notification par l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur devra aviser sans délai le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation des polices d'assurances souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'après la notification au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de nouvelles polices conformes aux conditions des présentes devront avoir été souscrites et produire leurs effets pour cette date de telle sorte qu'il n'y ait aucune interruption dans l'obligation d'assurance du Preneur.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices, souscrire toute assurance complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux par le Preneur, ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, et ce un (1) mois après la mise en demeure restée infructueuse.

### **8.16.3 Renonciation à recours**

Le Preneur renonce et fait renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur, ses mandataires et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté, en cas de dommages couverts par les garanties décrites aux paragraphes ci-dessus relatifs à la police d'assurance du Bailleur.

Dans le cas d'un sinistre pour lequel les assureurs devraient appliquer une franchise exceptionnelle pour tout défaut de sécurité ou de conformité imputable au Preneur ou du fait de son exploitation ou de sa négligence, le Preneur devra supporter la charge de cette franchise et remboursera le Bailleur.

Le Preneur s'engage à faire renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, ses fournisseurs, ses clients et sous-locataires éventuels.

Le Preneur fera son affaire personnelle et indemniserà le Bailleur pour toutes actions intentées contre ce dernier par ses fournisseurs, ses clients, des propriétaires de marchandises et des réclamations ayant pour cause exclusive ses activités, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle des sinistres énoncés ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur, ses mandataires et ses assureurs.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au(x) contrat(s) et les déchéances pour non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

### **8.16.4 Déclaration des sinistres**

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux Loués quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le Bailleur, notamment en cas de survenance de dommages aux Locaux Loués, de la nature de ceux visés par les Articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil.

A défaut de déclaration dans les délais ci-dessus, le Bailleur pourra rechercher la responsabilité du Preneur, dans le cas où l'assureur refuserait la prise en compte du sinistre pour déclaration tardive des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage également à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

## **9 SOUS-LOCATION ET CESSIION DU BAIL**

### **9.1 Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux Loués est expressément interdite au Preneur, les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Le Preneur pourra toutefois proposer au Bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier une sous-location, le Preneur s'engageant en outre à respecter l'intégralité des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En cas d'autorisation de la sous-location par le Bailleur, celle-ci ne pourra pas porter sur plus de 30% des Locaux Loués.

Dans tous les cas de sous-location, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes les obligations du présent Bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur plus de droits que le locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation de tout recours envers le Bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires.

### **9.2 Cession du droit au bail - Cession du fonds de commerce**

9.2.1 Le Preneur pourra céder son droit au Bail en totalité uniquement, au cessionnaire de son fonds de commerce uniquement, et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

9.2.2 Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de

l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du Bail et de ses deux premiers renouvellements, et ce sans que le Bailleur soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés. Par ailleurs, lorsque le fonds de commerce n'est pas transféré avec le droit au bail, le Bailleur se réserve le droit d'exiger une garantie satisfaisante pour la cession du droit au bail.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L. 145-16-1° du Code de commerce. Par conséquent, le Bailleur est dispensé de l'obligation d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire et des cessionnaires successifs dans le mois dudit défaut.

Le Preneur, ainsi que tous les cessionnaires successifs devront préalablement à la cession envisagée avoir obtenu de leurs organes sociaux toutes les autorisations nécessaires pour la validité et le maintien de cette garantie solidaire et en justifier au Bailleur.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception à, laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession.

A toutes fins utiles, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée et de sortie sera dressé contradictoirement et amiablement par les Parties en cas de cession du Bail ou de cession du fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués.

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

### **9.3 Stipulations générales en matière de transfert**

**9.3.1** Dans toutes les hypothèses de transferts, qu'ils soient directs ou indirects, y compris en cas de changement de contrôle (ci-après « **Changement de Contrôle** »), le Preneur doit obtenir l'accord exprès du Bailleur.

Le Bailleur sera réputé avoir raisonnablement rejeté la demande du Preneur notamment dans l'un des cas suivants :

- (i) La solvabilité du cessionnaire envisagé (ou par exemple dans le cas d'un Changement de Contrôle, la solvabilité du Preneur après le Changement de



Contrôle) ne sera pas équivalente ni supérieure à celle du Preneur à la date de conclusion du bail (ci-après la« **Date du Bail**»);

- (ii) La destination envisagée pour les Locaux Loués par le cessionnaire envisagé, par comparaison avec l'activité du Preneur autorisée conformément à la Destination, augmentera les risques de contamination, la vétusté des Locaux Loués ou de l'Ensemble immobilier, nécessitera des modifications des Locaux Loués, de l'immeuble ou de l'Ensemble immobilier, augmentera les coûts ou l'exposition aux risques visés par l'assurance du Bailleur, ou affectera négativement la valeur ou la commercialisation de l'immeuble ou de l'Ensemble immobilier ;
- (iii) Dans les hypothèses autres que celles du Changement de Contrôle, le cessionnaire envisagé est un locataire au sein de l'Ensemble Immobilier ou est un tiers de bonne foi envisagé par le Bailleur comme un locataire potentiel.

**9.3.2** Si le Preneur souhaite réaliser un Changement de Contrôle, il devra soumettre au Bailleur par écrit au moins 30 jours avant la date de réalisation de ladite opération, les informations suivantes :

- (i) Le nom de la société qui va acquérir un intérêt direct ou indirect dans la société (ou le patrimoine) du Preneur;
- (ii) La date de prise d'effet de l'opération envisagée.

Le Preneur devra fournir sans délai au Bailleur l'état financier et toutes autres informations que le Bailleur pourra raisonnablement demander afin d'évaluer le Changement de Contrôle envisagé.

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social ainsi que son changement de président, gérant ou autre dirigeant, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait K-Bis à jour ainsi qu'une copie certifiée conforme des statuts remis à jour sous peine de résiliation des présentes, sans indemnité, si bon semble au Bailleur.

**9.3.3 Remboursement.** Le Preneur accepte de rembourser le Bailleur de tous les frais juridiques et autres frais de toute nature engagés par le Bailleur en lien avec les autorisations de transferts demandées par le Preneur.

**9.3.4 Documentation contractuelle.** Le Preneur communiquera au Bailleur les copies de tous les contrats de transfert conclus par lui et son cessionnaire en lien avec toute opération de transfert.

#### **9.4 Nantissement**

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

## **10 CESSIION DES LOCAUX LOUES - CREDIT BAIL - DROIT DE PREEMPTION**

### **10.1 Cession des Locaux Loués - crédit-bail**

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de transmission de la propriété de tout ou partie 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 Bail, tel que modifié d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, le cas échéant, sera transmis de plein droit au nouveau propriétaire sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte novation au Bail. Le Preneur déclare d'ores et déjà qu'il respectera les termes et conditions du Bail et remplira ses obligations à l'égard du nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

### **10.2 Absence de droit de préemption au bénéfice du Preneur**

Les Parties reconnaissent que les Locaux Loués étant destinés à un usage d'entrepôt, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce modifié par l'article 14 de la Loi Pinel ne leur sont pas applicables. A toutes fins utiles, le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit de préférence ou droit de préemption en cas de cession des Locaux Loués sous quelque forme que ce soit.

## **11 MODIFICATION DU PRENEUR**

En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de la société, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social ainsi que son changement de président, gérant ou autre dirigeant, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait K-Bis à jour ainsi qu'une copie certifiée conforme des statuts remis à jour sous peine de résiliation des présentes, sans indemnité, si bon semble au Bailleur.

## **12 FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Si pendant la durée du Bail ou de sa tacite prolongation ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le Dépôt de Garantie soit transféré à l'acquéreur.

## **13 INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR**

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la

faculté, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec accusé 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, sans qu'il lui soit nécessaire de recourir à la procédure de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

Aucune stipulation du présent Bail n'implique pour le Bailleur l'obligation de réaliser des travaux normalement à la charge du Preneur aux termes du Bail, et la réalisation de travaux par le Bailleur ne vaut pas renonciation pour ce dernier à se prévaloir de la violation par le Preneur de ses obligations.

## **14 NULLITE**

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

## **15 ENVIRONNEMENT**

### **15.1 Etat des risques et pollution**

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, est annexé au présent Bail l'état des risques et pollution établi sur la base de l'arrêté Préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les Locaux Loués joint en **Annexe 6.**

En outre, le Bailleur déclare que les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, sauf erreur manifeste ou faute de ce dernier.

Conformément aux dispositions des articles L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le Bailleur informe le Preneur qu'à la date des présentes, il n'a pas été informé de l'adoption d'un secteur d'information sur les sols visé à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement concernant les Locaux Loués.

### **15.2 Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent Bail le Diagnostic de Performance Energétique de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués joint en **Annexe 7.**

Les articles R 134-1 à R 134-9 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que

les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006 précisent que, pour les bâtiments à usage principal non résidentiel, ce diagnostic est établi sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées au cours des trois dernières années précédant sa réalisation. En conséquence, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul ... ) lui permettant d'effectuer ce diagnostic.

Conformément aux dispositions des articles L. 134.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent Bail le Diagnostic de performance énergétique relatif aux Locaux Loués.

### **15.3 Protection de l'environnement contre la pollution**

#### **15.3.1 Responsabilités et recours**

Est annexé au présent Bail le dernier état connu de pollution des sols ci-après en **Annexe 8.**

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements actuels et futurs afin de préserver les Locaux Loués, l'immeuble ou l'Ensemble immobilier dont ils dépendent, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement. Il se conformera, sans délai, aux mesures de remise en état prescrites par l'administration, le cas échéant, en cours d'exploitation.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention dument établie du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution se révélait, le Preneur serait tenu responsable de toutes ses conséquences sans recours contre le Bailleur. Il devrait alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines, les sous-sols, nappes phréatiques et atmosphère, de telle façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra également indemniser le Bailleur de tous préjudices subis du fait de cette pollution et notamment tout surcoût des primes d'assurances le cas échéant, de tout préjudice lié à la relocation des Locaux Loués du fait des travaux de dépollution le cas échéant, etc.

#### **15.3.2 Suppression de la pollution**

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

Dès lors que les causes de pollution seraient imputables au Preneur, les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur dès que possible et préalablement à la fin du Bail, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions prévues ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux.

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

Si, à la suite de la découverte d'une pollution affectant les Locaux Loués, des négociations devaient être engagées avec les autorités administratives ou des tiers, le Preneur sera en charge, si le Bailleur en fait la demande, de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et l'y associer à la première demande de sa part.

### **15.3.3 En fin de bail**

Préalablement au départ du Preneur, celui-ci justifiera au Bailleur, par tout diagnostic approprié émanant d'un tiers expert, qu'aucune pollution ne s'est produite de son fait, sur et à partir de son périmètre d'exploitation ou, dans le cas contraire, que toutes les sources et conséquences de pollution ont été éliminées.

Le Bailleur pourra faire vérifier le diagnostic produit par le Preneur par tout expert reconnu de son choix.

Si l'expert du Bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, causée par le Preneur, ce dernier s'oblige à faire tous travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, dans les conditions stipulées aux précédents articles 15.3.1 et 15.3.2 des Conditions Générales sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le Bailleur et d'assumer toutes les conséquences directes ou indirectes vis-à-vis du Bailleur de l'existence de cette pollution. L'ensemble des coûts des travaux et d'expertise seront alors à la charge du Preneur, dans le cas d'un constat de pollution positif. Dans cette hypothèse, le Preneur indemnisera le Bailleur de tous les chefs de préjudice liés à cette pollution y inclus le paiement de l'indemnité d'occupation visée à l'article 18 des Conditions Générales ci-après en cas de réalisation des travaux de dépollution postérieurement à la fin du Bail et ce pendant tout le temps nécessaire à la suppression de toute source de pollution.

## **15.4 Amiante**

Est annexée au présent Bail, la fiche récapitulative relative aux Locaux Loués prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 août 2002 pris en application du décret 96-97 modifié.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état et connaître parfaitement les consignes de sécurité à respecter en cas de présence

d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet. Il fera notamment son affaire personnelle des contrôles périodiques. Si besoin est, il prendra à sa charge et sous sa responsabilité tous travaux de désamiantage (enlèvement, confinement) qui s'avèraient nécessaires et procèdera à la réalisation <lesdits travaux. Il en informera le Bailleur conformément à l'article 15.3 des Conditions Générales ci-dessus et communiquera au Bailleur toute information ou document lui permettant de suivre et mettre à jour le Dossier Technique Amiante.

### **15.5 Annexe environnementale**

Est annexée au présent Bail en **Annexe 13**

, l'annexe environnementale relative aux Locaux Loués conformément aux dispositions des articles L. 125-9 du Code de l'environnement et R. 137-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

### **15.6 Risque de pollution des sols**

Suivant l'article L. 125-6 du Code de l'environnement modifié par l'article 173 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans l'hypothèse où les Locaux Loués se situeraient en secteur d'information sur les sols tel qu'ultérieurement arrêté par le préfet, le Bailleur remettra au Preneur l'état des risques de pollution des sols conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement qui sera annexé au présent Bail le cas échéant (**Annexe 12**).

## **16 INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE**

### **16.1 Intérêts de Retard**

Tous paiements de loyers et de toutes sommes dues en application du Bail qui ne seraient pas effectués au plus tard le jour de leur d'exigibilité porteront intérêts à titre de pénalité au taux Euribor trois mois plus cinq cents (500) points de base calculés au jour le jour et payables avec la somme principale, sans renonciation à la clause résolutoire prévue ci-après à l'article 17 des Conditions Générales (ci-après les « **Intérêts de Retard** »). Les Intérêts de Retard seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts selon l'article 1343-2 du Code civil.

### **16.2 Clause pénale**

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours après soit l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit la signification au Preneur d'un acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, valant mise en demeure, une majoration de vingt (20) % des sommes dues sera appliquée de plein droit, et ce indépendamment des intérêts de retard prévus à l'article 16.1 des Conditions Générales ci-dessus, de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire.

Les Frais Administratifs ainsi que l'accumulation d'Intérêts de Retard viendront s'ajouter aux éventuels dommages et intérêts résultant du défaut de paiement du Loyer par le Preneur conformément au présent au Bail.

## **17      CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iii) de toutes indemnités d'occupation ou pour privation de jouissance qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, ou (iv) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions du Bail, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter délivrée par le Bailleur restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure au délai d'un (1) mois susvisé, sans préjudice de toutes les dépenses et tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Argenteuil, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages intérêts, si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état d'origine des Locaux Loués, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations 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. Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des honoraires d'avocat ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du Loyer.

En outre, et quelles qu'en soient les conséquences, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier que le Bailleur aura dû engager du fait du Bail.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil. De convention expresse entre les Parties, il est entendu que ces sanctions ne sont pas en contradiction avec celles prévues à l'article 2.5 des Conditions Générales susvisé, lesquelles ne concernent que les effets du non-respect par le Preneur de la période ferme du Bail.

En cas de contentieux, 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, pénalités,

intérêts,

créances de loyers ou indemnités d'occupation: il est précisé qu'en ce qui concerne ce dernier poste, l'imputation sera faite en priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,

provisions sur charges.

## **18 INDEMNITE D'OCCUPATION**

Dans toutes les hypothèses où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration ou la résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, ou dans le cas où des travaux de réparations, remise en état ou de dépollution devaient être réalisés postérieurement à la date de résiliation ou de fin du Bail, de même qu'en cas de résiliation du Bail en application de l'article 17 des Conditions Générales ci-dessus, ou pour tout autre motif visé dans le présent Bail, le Preneur sera redevable de plein droit jusqu'à la libération des Locaux Loués de tout occupant de son chef et de tout mobilier, et remise de la totalité des clefs, et jusqu'à réalisation de tous les travaux de réparations, remise en état ou dépollution, d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent, *prorata temporis* à une fois et demi le montant du loyer en vigueur à la date de ladite expiration ou résiliation, exigible et calculée au jour le jour, en sus des charges et augmentée de tous accessoires dudit loyer.

## **19 TOLERANCE - RENONCIATIONS**

**19.1** Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

**19.2** Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à se prévaloir dudit manquement et/ou à exiger de l'autre Partie l'exécution de l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie l'exécution de l'obligation en cause.

Chacune des Parties renonce par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1219 du Code civil et à refuser d'exécuter les obligations mises à sa charge par le présent Bail dans le cas où l'autre Partie n'exécuterait pas les siennes et ce, même si cette inexécution est suffisamment grave, cette stipulation ne préjudiciant en revanche pas à son droit de former une telle demande devant les tribunaux compétents.

De la même manière, chacune des Parties renonce par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1220 du Code civil et à suspendre l'exécution de ses obligations dans le cas où elle estimerait que l'autre Partie est manifestement insusceptible d'exécuter ses obligations à échéance et que les conséquences d'une



inexécution sont suffisamment graves pour elle.

- 19.3** Chacune des Parties renonce en outre à se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil et à exercer la faculté qui lui est reconnue, après une simple mise en demeure, d'accepter une inexécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du Loyer, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de former une telle demande devant les tribunaux compétents.
- 19.4** Le Preneur renonce expressément par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1224 et 1226 du Code civil et à résoudre le Bail par voie de simple notification, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de former le cas échéant une demande de résolution judiciaire de son Bail devant les tribunaux compétents.
- 19.5** Sauf dans les cas expressément prévus aux termes du Bail, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions des articles 1221 et 1222 du Code civil, cette stipulation ne préjudiciant pas de son droit de solliciter le cas échéant l'exécution forcée en nature devant les tribunaux compétents.

## **20 INTEGRALITE DU CONTRAT**

L'exposé préalable et les annexes du Bail en font partie intégrante.

## **21 TRIBUNAUX COMPETENTS**

Tout litige entre les Parties sur l'interprétation ou l'exécution des présentes relèvera de la compétence des tribunaux du ressort de la cour d'appel de Argenteuil.

## **22 DIVERS**

Le Bail, y compris ses annexes, annule et remplace tout accord ou lettre ou acte antérieur qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques ou autres en ce inclus ceux repris dans les annexes du Bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires ne sont pas garantis par le Bailleur ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

En conséquence, le Preneur ne pourra s'en prévaloir pour intenter une action à l'encontre du Bailleur ou s'en servir dans le cadre de tout contentieux sous forme de pièces ou autres.

Il pourra être procédé à l'enregistrement du Bail à la demande du Preneur et aux frais de celui-ci.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à

l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

La nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul ou non-exécutoire, les Parties substitueront une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de cette stipulation nulle ou non-exécutoire.

Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

## **23 FRAIS / ELECTION DE DOMICILE**

Chaque Partie supportera seule les honoraires de son conseil ou avocat respectif engagés pour la rédaction et négociation du Bail.

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur à son siège social.

Fait à Argenteuil, le 13/11/2018,

En 3 exemplaires originaux,

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "S. Bailleur", enclosed within a large, loopy oval.A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Preneur", with a horizontal line drawn underneath it.