

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE:

La Société IMMOMIE, Société Anonyme au capital de 205.162.737 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Fréjus, sous le numéro 239 388 631 dont le siège social est situé 77 rue Legrand à Fréjus (83600),

Représentée par Monsieur Christian NICOLAS agissant en qualité de directeur général délégué, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignée le BAILLEUR,  
d'une part,

## ET,

La société **STOCKOMAX**, Société par Action Simplifiée au capital de 2 186 467 euros dont le siège social est situé 1, rue Arthur Merle (44109 Nantes), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 606 316 964,

Représentée par Monsieur Jérôme Costa agissant en qualité de Président

Ci-après désignée le PRENEUR,  
d'autre part,

**EXPOSE**

Le Preneur déclare avoir visité les Locaux Loués et consulté les principales informations relatives aux Locaux Loués afin de lui permettre d'en apprécier la situation et la consistance tant au niveau juridique que technique, fiscal, environnemental.

Le Preneur a notamment pris connaissance des documents figurant en Annexe.

Le Preneur déclare s'en satisfaire et prendre à bail les Locaux en l'état.

Les parties déclarent que toutes les clauses du présent contrat ont été négociées entre elles en prenant en considération les obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du contrat. Les parties ont veillé à écarter tout déséquilibre significatif tel que mentionné à l'article 1171 du Code Civil.

**CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**1 - DISPOSITIONS CONTRACTUELLES GENERALES****ARTICLE 1 • OBJET**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR qui accepte les droits et biens ci-après désignés conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, des articles R145-1 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions non codifiées du Décret 53-960 du 30 septembre 1953 et aux conditions ci-après.

**ARTICLE II - DESIGNATION**

Le présent bail porte sur un ensemble de locaux plus amplement désigné à l'article XII, ainsi que sur les droits y afférents.

Lesdits lieux se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve sans besoin qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître la consistance desdits biens pour les avoir visités dès avant ce jour.

Toute différence entre les surfaces citées et les dimensions réelles des susdites ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

**ARTICLE 111- DESTINATION DES LIEUX**

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité définie à l'article XIII des dispositions particulières.

Le PRENEUR s'engage expressément à exploiter les lieux conformément à l'usage auquel ils sont destinés, étant précisé que tout autre usage ou affectation est expressément interdit.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

**A** cet effet, il est expressément stipulé que le PRENEUR transférera au BAILLEUR, si bon semble à ce dernier, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous les travaux lui incombant à ce titre, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet, et à payer toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **ARTICLE IV • DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée fixée à l'article XIV.

Sauf dispositions particulières ci-après visées, le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec préavis de six mois, pour l'expiration de chaque période triennale et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'expiration de cette durée, les Parties auront la faculté de donner congé avec préavis de six mois pour l'expiration de la durée initiale fixée à l'article XIV ; à défaut le bail se prolongera par périodes triennales, sauf congé donné par l'une des parties au moins six mois avant l'expiration de chaque période, ladite prolongation ne pouvant excéder une durée correspondant à la durée initiale fixée à l'article **XIV**.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau ou une enseigne destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Si, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle était l'intention du BAILLEUR à l'époque fixée pour la fin du contrat, ce dernier aurait droit à une indemnité au moins égale à six mois de loyers, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

#### **ARTICLE V - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE**

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment à celles ci-après que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir strictement sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé et à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Compte tenu des négociations ayant précédé la conclusion des présentes, chacune des parties déclare s'engager en toute connaissance de cause. Par conséquent, dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible visé par l'article 1195 du Code Civil, les parties

conviennent expressément de renoncer à l'application de ces dispositions et s'interdisent ainsi de solliciter toute révision judiciaire du présent contrat.

Le PRENEUR ne pourra pas exécuter au lieu et place du BAILLEUR les obligations mise à la charge de ce dernier, ni les faire exécuter aux frais de celui-ci.

Par ailleurs, le PRENEUR, en cas de différend sur l'exécution du bail par le BAILLEUR, ne pourra exiger de ce dernier de réduction du loyer ou des charges.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra solliciter unilatéralement aucune réduction de loyers, charges ou contrepartie quelconque dans l'hypothèse où le PRENEUR alléguerait d'une exécution imparfaite de ses obligations par le BAILLEUR.

## **V. 1 • ENTRÉE DANS LES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux, objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise d'effet du bail, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux.

## **V. 2 • DROIT DE VISITE DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR aura le droit de visiter, en respectant un préavis de 24 h sauf cas d'urgence, les lieux objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le PRENEUR de tous les travaux à sa charge.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le BAILLEUR aura par ailleurs le droit de faire visiter les locaux dans les conditions de l'article IV s'il entendait procéder à la vente des locaux objet des présentes.

## **V. 3 • ENTRETIEN • RÉPARATIONS**

Le PRENEUR jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en parfait état de réparations locatives et effectuera en outre pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge d'un bailleur, en ce compris ceux nécessités par la vétusté hormis les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du BAILLEUR. En vertu des dispositions de l'article 606 du Code civil, « *les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.* ». Pour ces réparations, le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR leur exécution en nature. Le PRENEUR supportera en outre les coûts liés à l'entretien et le bon fonctionnement des équipements.

Le PRENEUR sera responsable de tout dommage causé aux locaux loués et/ou à l'immeuble du fait d'une surcharge des planchers et ascenseurs.

#### **V. 4- GARNISSEMENT • EXPLOITATION**

V. 4.1 Le PRENEUR garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

V. 4.2 Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'Article XIII et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

#### **V. 5 • TRAVAUX**

V. 5.1 Le PRENEUR ne pourra réaliser dans les locaux loués toute démolition, construction ou installation, aménagement, percement des murs ou changement de distribution, et généralement il ne pourra leur apporter, ainsi qu'aux installations, toute modification quelconque, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés dans le respect de toute réglementation applicable et des droits des tiers, après souscription de toutes assurances nécessaires et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les travaux entraîneraient une modification du cloisonnement à l'intérieur des locaux, le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR dans les plus brefs délais les plans des modifications.

Le PRENEUR sera seul responsable de tous accidents et/ou incidents qui pourraient survenir du fait de la réalisation et de l'existence des constructions, installations et aménagements effectués par lui, ainsi que des opérations auxquelles ils pourraient donner lieu. Notamment, le PRENEUR garantit le BAILLEUR, au besoin comme propre assureur, contre toutes réclamations qui seraient élevées contre lui à raison desdits accidents et/ou incidents ainsi que de leurs suites.

Le PRENEUR veillera à ce qu'aucune dégradation ne soit faite par ses ouvriers et salariés. Le PRENEUR sera responsable des dégradations et pertes qui affecteraient les locaux loués ou l'immeuble et les installations.

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

V. 5.2 Le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux, en ce compris les travaux de reconstruction et réparation quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les locaux loués, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité, ou pour pénétrer dans les locaux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR supportera par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil que le BAILLEUR apporte toutes les modifications qu'il estimera nécessaires à l'aspect extérieur de l'immeuble ainsi qu'à son accessibilité.

#### **V. 6 • DROIT D'ACCESSION DU BAILLEUR**

Toutes constructions et installations, tous aménagements et généralement toutes améliorations ou embellissements effectués par le PRENEUR, y compris ceux qui auraient pu être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, deviendront sans indemnité, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger la remise des locaux loués, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet du présent bail aux frais exclusifs du PRENEUR.

#### **V. 7 • DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)**

Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-29-4 du code de la santé publique est tenu par le BAILLEUR à la disposition du PRENEUR, des occupants de l'immeuble, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier. Le DTA est communiqué par le bailleur aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives

- a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1, aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique;
- b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;
- c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;
- d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;
- e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
- g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L. 514-5 du code de l'environnement ;
- h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
- i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le BAILLEUR conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

De ce fait, s'il est lui-même amené à réaliser des travaux, le PRENEUR devra consulter le dossier technique amiante et transmettre celui-ci à l'entreprise chargée par ses soins des travaux. A l'issue des travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour du dossier technique "Amiante" en l'état des travaux réalisés.

La fiche récapitulative du DTA est remise au preneur en annexe au présent bail et vaut communication.

#### **V. 8 1- ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, si les locaux donnés en location sont situés dans une zone *couverte* par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé, un état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de 6 mois est annexé aux présentes, accompagné d'une information du Bailleur sur les sinistres dont il a connaissance ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

#### **V. 8 2- PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est joint au présent Bail à des fins d'information, un diagnostic de performance énergétique.

Il est rappelé que conformément aux dispositions visées ci-dessus, le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ledit diagnostic.

#### **V. 8 3- PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE**

Les Parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à faire ses meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble en vue d'obtenir ou de maintenir une labellisation ou une certification sur l'exploitation. **A** cette fin, les parties s'engagent à respecter les termes de l'Annexe Performance Environnementale jointe aux présentes.

L'Annexe Performance Environnementale sera actualisée à chaque renouvellement du Bail ou à toute date antérieure si les parties en conviennent autrement.

Toutefois, dans l'hypothèse où une réglementation imposerait des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'énergie, d'eau et/ou de traitement des déchets, le PRENEUR s'engage à les respecter dans le cadre de l'exploitation des Locaux Loués. **A** cet effet, il s'oblige à faire diligence pour maintenir la certification CERTIVEA de l'immeuble à compter de sa mise en exploitation.

Le PRENEUR s'engage à supporter le coût de l'ensemble des mesures nécessaires au fonctionnement et à la gestion technique de l'Ensemble Immobilier et de ses équipements, conformément aux dispositions relatives à la répartition des charges décrites à l'article V.15, qui seront mises en œuvre à un niveau de qualité permettant d'assurer la bonne conservation de l'Ensemble Immobilier et de ses éléments d'équipement dans le cadre des termes de l'Annexe Environnementale, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les constructeurs et/ou fabricants ainsi que la certification HQE® Exploitation.

## **V. 9 • CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES**

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilières, et la cotisation foncière des entreprises (CFE) de la contribution économique territoriale (CET) dont il est redevable, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un preneur est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre, au BAILLEUR, tous les impôts, taxes et redevances de caractère foncier, en ce compris les taxes foncières et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des biens loués ou de l'immeuble dans lequel se situent les biens loués, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement en ce compris, la taxe d'ordures ménagères et les taxes sur les bureaux, entrepôts, commerce et emplacements de stationnement présents ou futurs, normalement à la charge du propriétaire, le tout en sorte que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net.

## **V. 10- RESPONSABILITÉ- RECOURS-ASSURANCES**

### **V.10.1 Responsabilité et recours**

Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR dans les cas ci-après :

En cas de vol ou autre fait délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le BAILLEUR n'ayant aucune obligation de surveillance des locaux loués et de l'immeuble.

En cas de dégâts aux locaux loués, aux objets mobiliers ou marchandises se trouvant dans les locaux loués, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant faire son affaire de la protection contre ces risques, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige également à ne réclamer au BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer ou de charges :

en cas d'arrêt dans la distribution d'eau, d'électricité ou d'autres fluides et en cas d'arrêt de fonctionnement pour quelque cause que ce soit des installations techniques de l'immeuble (climatisation, chauffage urbain, ascenseurs...) par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement, grève et toutes autres causes indépendantes de la volonté du BAILLEUR;

en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients;

en cas de changement ou modification apportés par quelque personne que ce soit, et notamment par le BAILLEUR, aux parties communes de l'immeuble;

et généralement pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil.



## **v.10.2 Assurances**

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables, de la manière suivante :

### **v.10.2.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR fera garantir l'immeuble, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachées à perpétuelle demeure au sens de l'Article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace et plus généralement contre tous risques liés à la nature de l'immeuble, sa qualité et son usage, pour la valeur de remplacement de l'immeuble.

Le BAILLEUR souscrira également une assurance de responsabilité civile que le BAILLEUR peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le BAILLEUR seront intégralement remboursées par le PRENEUR.

### **v.10.2.2 Assurances souscrites par le PRENEUR**

Le PRENEUR s'oblige à assurer, pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés:

les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagements et agencements) exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au PRENEUR ou dont il a la garde, garantissant les locaux loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glaces, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état de l'immeuble;

sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de 24 mois;

sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le PRENEUR s'oblige à:

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci;
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances;
- justifier annuellement au BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurances et des quittances des primes y afférentes;
- de notifier au BAILLEUR tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du BAILLEUR;

- notifier au BAILLEUR la survenance de tout sinistre, dans les cinq jours de la date où il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du bail, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts.

Le PRENEUR s'engage à ne procéder à un changement de police d'assurance qu'après respect d'un préavis de quinze jours notifié au BAILLEUR.

Mention devra être faite dans la ou les polices d'assurance du PRENEUR que la résiliation de celle-ci ou celles-ci ne pourront avoir effet qu'au terme d'un délai d quinze jours après notification faite au BAILLEUR par l'assureur du PRENEUR.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués, et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS ...).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

### **V.10.3 Renonciations à recours réciproques**

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et à titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

## **V. 11 - CESSION**

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, y compris durant son éventuelle reconduction tacite, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à ses ayants droits et sous réserve de comporter comme conditions impératives de validité de la cession:

Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires,  
La stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour une durée de trois ans à compter de la cession pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail, les cessionnaires étant également tenus solidairement sans pouvoir invoquer le bénéfice de division et de discussion,  
La remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession, le cas échéant sous forme d'un extrait, dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, à peine de résiliation de plein droit du bail, si bon semble au BAILLEUR,  
Et la remise en état des locaux par le cédant conformément aux dispositions de l'article V.23.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les Parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article V.1.

Aucune cession du droit au présent bail ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

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

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire du PRENEUR, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Dans le cas où la cession serait faite à une société ne revêtant pas la forme d'une société anonyme, le ou les gérants ou dirigeants sociaux de ladite société seront solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

## **V. 12- SOUS-LOCATION- LOCATION-GÉRANCE**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite. Il en est de même pour toute location-gérance.

## **V. 13- GARDE DES BIENS LOUÉS**

Le PRENEUR devra assurer lui-même la surveillance et le gardiennage des locaux loués et de son matériel.

Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

## **V. 14- DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

1. Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués seraient intégralement détruits et, sauf accord contraire des Parties, le Bail sera résilié de plein droit.

Dans le cas où les Locaux Loués seraient partiellement détruits et que cette destruction empêcherait, compte tenu notamment de la durée des travaux de remise en état, l'utilisation de Locaux Loués non détruits dans des conditions normales eu égard à la destination de bureaux, pendant plus de vingt-quatre (24) mois, le Bail pourra être résilié par le Preneur ou le Bailleur, sans indemnité de part ni d'autre.

2. Dans le cas où les Locaux Loués seraient partiellement détruits sans que cette destruction empêche l'utilisation de Locaux Loués non détruits dans des conditions normales eu égard à la destination de bureaux, le BAILLEUR aura l'obligation de procéder à la reconstruction à neuf de la partie endommagée des Locaux Loués, dès lors que le sinistre considéré sera pris en charge par la ou les compagnies d'assurances et sous réserve pour le BAILLEUR de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la reconstruction. Dans une telle hypothèse, le PRENEUR sera dispensé pendant cette période du paiement du Loyer pour la partie détruite des Locaux Loués dont il sera privé. L'entier bénéfice des indemnités d'assurance restera acquis au Bailleur.

3. En tout état de cause, le Preneur ne pourra, de convention expresse, réclamer d'autres indemnités que celles qui lui seront allouées par la ou les compagnies d'assurances pour les dommages à lui causés.

En cas de désaccord tant sur la proportion des Locaux Loués détruits ou non-utilisables conformément à leur destination, tant sur la durée de remise en état des Locaux Loués, que sur la réduction de loyer et la durée d'application de ladite réduction de loyer, les Parties conviennent de se référer aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les Parties ou à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, les frais étant à la charge de la Partie demanderesse.

## **V. 15- CHARGES**

Le PRENEUR se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble et réglera au BAILLEUR toutes charges et provisions, notamment celles de copropriété ou de co-jouissance, qui définit la répartition des charges entre les différents locataires de l'ensemble immobilier, y compris celles supportées habituellement par le propriétaire, en ce compris les honoraires de gestion immobilière à savoir 2,5% du loyer annuel HT, les honoraires de syndic ou de gestion technique, ainsi que toutes les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire, le tout selon l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances figurant en annexe, de sorte que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net de toutes charges.

Une provision concernant les charges sera appelée avec chaque terme de loyer et sera versée par le PRENEUR dans les conditions de paiement du loyer.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur un premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

S'il y a lieu, le PRENEUR devra régler au BAILLEUR, à la prise d'effet du bail, le fonds de roulement afférent aux biens loués.

Le fonds de roulement et les provisions sur charges seront périodiquement réévalués.

Un état récapitulatif des travaux effectués par le BAILLEUR au titre des trois dernières années ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois prochaines années figurent en annexe.

Ces états sont délivrés par le BAILLEUR à titre informatif, le PRENEUR ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans lesdits états; en particulier, l'état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité,

l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), la protection de l'environnement -en ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle, le plomb et les performances énergétiques - et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR communiquera au BAILLEUR à première demande de ce dernier l'ensemble des contrats d'entretien souscrits au titre des obligations résultant du présent Bail.

## **V. 16 - SÉCURITÉ**

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent contrat et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé, un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

A défaut de réponse du PRENEUR et afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par ce dernier en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

## **V. 17- EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

## **V. 18- NANTISSEMENT**

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

## **V. 19 - INFORMATION**

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits majeurs susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment par fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

## **V. 20 - REDRESSEMENT/ LIQUIDATION JUDICIAIRE**

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en cas de décès du PRENEUR si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayants-droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code Civil.

## **V. 21 - CESSIION DE CRÉANCES**

Le PRENEUR prend en tant que de besoin acte et accepte expressément que les créances du BAILLEUR à son encontre au titre des présentes fassent l'objet d'une cession ou d'une délégation à titre de garantie, au profit de tout établissement de crédit ayant consenti au BAILLEUR un crédit aux fins de financement de l'acquisition des lieux loués.

## **V. 22 - TRANSFERT DE DROITS**

A tout moment, le BAILLEUR pourra librement céder ou apporter ses droits et obligations au titre du présent bail (et ses renouvellements éventuels) et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une formalité quelconque et notamment celle prévue à l'article 1690 du Code Civil.

## **V. 23 - RESTITUTION DES LOCAUX**

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail (le cas échéant renouvelé), rendre les locaux loués en parfait état d'usage, de réparations et de propreté.

A cet effet, il sera procédé, en la présence du PRENEUR, dûment convoqué, à un état des lieux de sortie contradictoire, au plus tard huit (8) jours à compter du déménagement des Locaux Loués par le PRENEUR.

Cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Nonobstant la remise des clés, le Bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jours et heures prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au BAILLEUR, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avéreraient nécessaires, et que le PRENEUR n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce, avant la date d'expiration du Bail, le PRENEUR devrait, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au BAILLEUR. Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Dans les deux cas, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR une indemnité journalière d'immobilisation de son bien calculée sur la base du double du dernier loyer trimestriel facturé divisé par quatre-vingt-dix, charges comprises, pendant la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués et courant à compter de la date d'expiration du Bail.

Afin d'éviter tout malentendu sur la nature des travaux et réparations que le BAILLEUR jugerait nécessaires, le PRENEUR pourra organiser, préalablement à l'expiration du Bail, une réunion de travail avec le BAILLEUR en vue de la préparation de l'état des lieux.

## **V. 24- INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'hypothèse où le PRENEUR, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les lieux de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, obtient judiciairement des délais pour son départ, il sera redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, par jour de retard, outre les charges et sans préjudice de tous droits à dommages et intérêts au profit du BAILLEUR, d'une indemnité conventionnelle d'occupation irréductible égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, ladite indemnité étant destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice causé par l'occupation des lieux.

## **ARTICLE VI - CONDITIONS FINANCIERES**

### **VI.1-LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors charges et hors taxes indiqué à l'article XVI des dispositions particulières.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du présent bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR par terme d'avance les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant au terme en cours sera calculé prorata temporis.

Le Preneur sera tenu de supporter tous droits et taxes ou impôts (y inclus toute variation de taux) qui pourraient être exigibles sur ledit loyer, charges et autres paiements prévus par le présent bail.

### **VI. 2 - MODALITÉS DE PAIEMENT**

Les paiements se feront entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire.

Afin de faciliter le recouvrement par le BAILLEUR des loyers et de toutes sommes que le PRENEUR pourra devoir au BAILLEUR aux termes du présent bail, le PRENEUR s'engage irrévocablement, pour toute la durée du bail, à donner l'ordre à son établissement teneur de compte de prélever sur son compte bancaire, lors de leur échéance, les sommes dues au BAILLEUR et d'en virer le montant au compte de ce dernier ouvert sur simple présentation des factures qui seront adressées en temps utile directement à la banque, un double de ces factures étant simultanément envoyé au PRENEUR qui prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné aux dates d'échéances.

Dans le cas de non respect dudit engagement, le montant des loyers et des charges dû par le PRENEUR sera majoré de 5 % à titre de dommages et intérêts, et ce, jusqu'à la remise en place du mécanisme de prélèvement automatique ci-dessus défini.

Dans l'hypothèse où, après accord exprès du BAILLEUR, le PRENEUR opérerait pour un mode de paiement autre que le prélèvement automatique, les loyers, ainsi que toutes autres sommes dues au titre du présent bail, devront être réglés par chèque ou virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

### **VI. 3- INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations annuelles de l'indice national du Coût de la Construction publié par l'INSEE (base 100 : dernier trimestre 1953).

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé pour la première indexation en fonction de l'indice de base tel que visé à l'article **XVII**, et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, l'indice trimestriel strictement correspondant de chacune des années suivantes.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, le BAILLEUR pourra procéder à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

En tout état de cause, le loyer ainsi indexé ne pourra être inférieur au loyer de base tel que fixé à l'article XVI des dispositions particulières.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun (ci-après dénommé l'Expert) qui sera désigné soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, départ, ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Dans tous les cas, l'Expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision engagera les parties et sera donc définitive et sans recours. Dans l'attente de la décision de l'Expert, le PRENEUR ne pourra pas différer le paiement, et devra verser à titre provisionnel dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

### **VI. 4 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, une somme, visée à l'article **XVIII**, égale à trois mois de loyer hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT



Cette somme sera maintenue ou reconstituée en cours de bail de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes et hors charges ; en particulier, elle sera augmentée ou diminuée en même temps, et dans la même proportion que le loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification, la différence étant versée avec le premier terme modifié.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, et sera remboursée au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt. Elle est remise au BAILLEUR en pleine propriété, le PRENEUR disposant d'une créance de restitution à l'encontre du BAILLEUR dans les termes et conditions du présent article.

Toutefois, en cas d'une ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, si bon lui semble, et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif.

En cas de cession de bail, le dépôt de garantie devra alors être reconstitué par le cessionnaire de façon à être toujours égal à un quart du loyer annuel.

#### **ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Les Parties renoncent d'un commun accord à la faculté qui leur est offerte de résilier unilatéralement le bail en application de l'article 1226 du code civil.

Toutefois, à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent bail, et après un mois à compter d'un commandement, resté sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de dommages et intérêts. En outre, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure.

Ces intérêts seront calculés au taux de 1 % par mois à compter de la date d'échéance, chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

#### **ARTICLE VIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de PARIS.

#### **ARTICLE IX - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social.

**ARTICLE X - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le BAILLEUR à l'occasion des actions engagées valablement contre le PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

**ARTICLE XI - DISPOSITIONS DIVERSES**

1°) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et express sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de courrier constatant cet accord et restant annexé au présent bail.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relative aux clauses du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront être considérées comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression des clauses et conditions des présentes, ni comme étant génératrices d'un droit quelconque; le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

2°) L'exposé fait partie intégrante des dispositions contractuelles des présentes.

3°) La nullité de l'une quelconque des stipulations des présentes n'emportera pas nullité de l'ensemble des présentes et les Parties s'engagent alors à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

4°) Les Parties renoncent expressément à la faculté qui leur est offerte de suspendre l'exécution de leurs obligations dans le cas où il est manifeste que leur cocontractant respectif ne s'exécutera pas à l'échéance.

**II - DISPOSITIONS CONTRACTUELLES PARTICULIERES**

Après avoir librement procédé à la négociation du présent Bail les parties conviennent des dispositions particulières ci-après qui ont pour objet de compléter les dispositions générales et le cas échéant d'y déroger.

**ARTICLE XII - DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL**

Dans le bâtiment A de l'ensemble immobilier situé 264 rue Bonnet à SAINT-ETIENNE (42000) :

Cellule A1 : environ 3 303 m<sup>2</sup> d'entrepôt et 245 m<sup>2</sup> de bureaux en RDC et 252 m<sup>2</sup> de mezzanine,

Soit une superficie totale d'environ 3800 m<sup>2</sup>, quotepart de partie commune incluse

**ARTICLE XIII - DESTINATION**

Les biens donnés à bail sont à usage exclusif d'entrepôt et de bureaux.

**ARTICLE XIV• DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf /(9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de prise d'effet visée à l'article XV ci-dessous.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé pour chaque période triennale, et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE XV- DATE DE REFERENCE**

- Date de prise d'effet du bail : 15 mai 2017

#### **ARTICLE XVI- LOYER ANNUEL DE BASE**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel Hors Taxes Hors Charges de 144 400 EUROS (cent quarante-quatre mille quatre cent euros), TVA en sus à la charge du PRENEUR.

A titre exceptionnel et commercial, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de loyer d'un montant de 18 050 EUROS (dix-huit mille cinquante euros) Hors Taxes Hors Charges, soit l'équivalent de 1,5 mois de loyer de base annuel Hors Taxes Hors Charges.

Cette franchise ne porte que sur le montant du loyer, tous les impôts, charges, taxes et redevances restant dus par le PRENEUR à compter de la date de prise d'effet du bail.

La franchise s'appliquera à compter de la date de prise d'effet du Bail sur la première échéance de loyer.

#### **ARTICLE XVII- INDICE DE REFERENCE**

Par dérogation à l'article VI.3 des présentes, le loyer sera indexé sur la base de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Indice de base : 4T2016 soit 108.94

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 15 mai, et pour la première fois le 15 mai 2018.

#### **ARTICLE XVIII- DEPOT DE GARANTIE**

Conformément aux dispositions de l'article VI - 4, le PRENEUR verse ce jour entre les mains du BAILLEUR un dépôt de garantie de 36 100 EUROS HT/HC (trente-six mille cent euros hors taxes, hors charges), qui sera révisé, conformément aux dispositions de cet article.

#### **ARTICLE XIX- DÉCLARATION RELATIVE AUX SINISTRES**

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien immobilier concerné par le présent contrat n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application des présentes dispositions.

## **ARTICLE XX - AUTORISATIONS ETABLISSEMENTS CLASSES - POLLUTION**

### **XX. 1 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ci-après « ICPE ») :**

Le PRENEUR sera responsable du respect des dispositions relatives aux ICPE des articles L511-1 et suivants du Code de l'environnement et du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 16 mai 2007, une autorisation d'exploiter un établissement classé pour la protection de l'environnement a été délivré au bénéfice de la société IMMOMIE venant aux droits de BAILLY Foncière, concernant le site logistique sis 264 rue Bonnet à SAINT-ETIENNE (42000) dont dépendent les biens loués.

A ce titre, le PRENEUR reconnaît qu'en aucune circonstance, il ne pourra se présenter comme titulaire de l'autorisation de l'ICPE et/ou laisser penser aux tiers qu'il agit en qualité d'exploitant.

Cette autorisation a été délivrée pour l'exploitation des activités listées aux rubriques 1510-1 (autorisation); 2663-2 B (déclaration) & 2925 (déclaration) de la nomenclature des installations classées.

Il est précisé que l'arrêté préfectoral en date du 16 mai 2007 concerne trois entrepôts logistiques sis 264 rue Bonnet à SAINT-ETIENNE (42000) dont dépendent les locaux loués.

Les tonnages et volumes maximaux attachés aux locaux loués, objet des présentes, sont ceux indiqués pour le bâtiment (A). Par conséquent, Le Preneur est autorisé à stocker des matériaux en conformité avec le récépissé de la préfecture actant les modifications intervenues en 2016 :

[IMAGE]

Une copie de cet arrêté d'autorisation ci-dessus énoncé demeure ci-annexée.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'autorisation d'exploiter susvisée concernant les activités pouvant être exercées dans les lieux loués et s'en satisfaire.

Il déclare et s'engage à se conformer scrupuleusement aux prescriptions et dispositions de ladite autorisation administrative de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché pour violation ou infraction aux dispositions de celle-ci.

Sans préjudice de l'obligation pour le PRENEUR de respecter l'usage des lieux loués, , le PRENEUR s'engage à informer, de manière préalable, le BAILLEUR de tout changement notable dans l'exploitation des lieux loués afin que le BAILLEUR puisse les porter à la connaissance du préfet (article R. 512-54 du code de l'environnement).

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait exercer une activité soumise à une autorisation préalable / enregistrement / déclaration non visés par l'arrêté ci-dessus, il devra faire son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et risques, des autorisations administratives des ICPE.

Il s'engage à informer, de manière préalable le BAILLEUR de toute déclaration et/ou demande d'autorisation / enregistrement qu'il viendrait à effectuer, en cours de bail, en application de la réglementation des ICPE.

La demande d'autorisation/d'enregistrement/déclaration étant formulée sous la responsabilité et aux risques du PRENEUR, ce dernier ne pourra se prévaloir du refus de l'autorisation de l'administration pour demander la résiliation du présent bail ni pour exercer un recours à l'encontre du BAILLEUR, lequel ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus de l'autorisation ; des ces conditions, il s'engage en tout état de cause à exploiter les biens loués conformément aux autorisations délivrées.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et à ses frais, de toutes les prescriptions qui pourront être mises à sa charge au titre de l'arrêté/ récépissé de déclaration autorisant la nouvelle exploitation sollicitée, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef.

Les travaux sur l'immeuble devront être préalablement autorisés par le BAILLEUR, ainsi que précisé ci-dessus.

Le PRENEUR sera tenu de déclarer sans délai à l'Inspection des ICPE, et à informer le BAILLEUR, de tout accident ou incident survenu du fait du fonctionnement de cette nouvelle installation classée, qui soit de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement.

Il est expressément convenu entre les parties qu'à la libération des Locaux loués, les parties auront l'obligation de collaborer dans le cadre de la procédure de changement d'exploitant au bénéfice du BAILLEUR et/ou d'un futur preneur des Locaux Loués en ce qui concerne les nouvelles installations, de façon à ce qu'en tout état de cause, le bénéfice de toute autorisation d'exploiter existante ne soit pas remis en cause. En conséquence, aucune notification de cessation d'activité, telle que prévue par l'article 34-1 du décret 77-1133 du 21 septembre 1977, ne pourra intervenir sans accord préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra cependant remettre les locaux dans leur état initial, à moins que le BAILLEUR ne préfère conserver les biens en l'état.

L'ensemble des dispositions du présent article constitue une condition essentielle et déterminante des présentes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté. En outre et en tant que de besoin, il est précisé que le non respect par le PRENEUR de l'une

des dispositions visées au présent paragraphe pourra donner lieu à la mise en jeu par le BAILLEUR de la clause résolutoire telle que prévue ci-avant.

## **XX. 2 - Pollutions et nuisances :**

Un diagnostic environnemental est joint en annexe aux présentes.

Le PRENEUR et le BAILLEUR reconnaissent que le diagnostic environnemental susvisé constituera l'état des lieux environnemental à la date de prise d'effet du Bail.

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires et notamment celles prescrites en la matière par la Loi et les règlements en vigueur, afin de préserver les lieux loués, à tout moment, de toute forme de pollutions ou de nuisances liées à l'exploitation des lieux loués.

En toute hypothèse, si l'activité du PRENEUR génère une pollution ou une nuisance, le PRENEUR en sera seul tenu responsable et fera exécuter à ses frais exclusifs, tous les travaux ou les mesures nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et/ou à cette nuisance et d'en éliminer toutes les conséquences.

## **XX. 3 - Libération des lieux loués :**

La libération des lieux loués par le PRENEUR emportera garantie de celui-ci qu'aucune pollution ne s'est produite au cours du bail ou que si une pollution s'est produite, toutes les conséquences en sont définitivement éliminées.

Le BAILLEUR se réserve le droit de faire contrôler la situation des lieux loués et de leur sous-sol au regard de l'environnement par un expert de son choix et utilisant la même méthodologie que celle retenue pour le diagnostic dont copie est jointe en Annexe. Le coût de cette intervention sera supporté par le PRENEUR. Dans l'hypothèse où une forme quelconque de pollution serait ainsi révélée, le BAILLEUR fera exécuter aux frais exclusifs du PRENEUR, tous les travaux nécessaires pour mettre fin à la dite pollution. Plus généralement, le PRENEUR indemniserà le BAILLEUR de toutes les conséquences préjudiciables pour lui de la révélation de la pollution dans les conditions susvisées et, le cas échéant, des travaux entrepris pour y remédier.

## **ARTICLE XXI - STOCKAGE**

Le PRENEUR s'engage expressément à fournir au BAILLEUR par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au plus tard le 15 janvier de chaque année les informations suivantes :

- Qualités et descriptifs des marchandises stockées,
- Une fiche produit des éléments les plus représentés dans les stocks,
- Nocivités des produits stockés,
- Surfaces et volumes des produits stockés.

En tant que de besoin, le non-respect par le PRENEUR de ces dispositions ci-dessus pourra donner lieu à la mise en jeu de la clause résolutoire telle que prévue à l'article VII des présentes.

Par ailleurs le PRENEUR s'engage à utiliser exclusivement le mode de stockage en masse

et réalisera une exploitation dans le site en tenant compte des caractéristiques techniques du bâtiment.

## **ARTICLE XXII - AUTRES DISPOSITIONS**

### **XXII. 1 - Réalisation de travaux par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'engage à réaliser à ses frais les travaux suivants :

Séparation de la mezzanine de la cellule A1 et A2 par un muret

Séparation des bureaux de la cellule A1 et A2 par une pose de tôle alu blanche de chaque côté de la porte de communication, fixée dans le cadre existant.

Installation d'un panneau séparatif vertical d'isolement à proximité de l'urinoir

Condamnation des 2 portes coupes feu d'entrepôt existantes et mise en place de 2 protections métallique au sol

Remplacement des canons de la porte d'entrée A1 et des canons des portes issues de secours A1

Livraison des travaux: 1<sup>er</sup> juin 2017 sous réserve des délais d'approvisionnement.

### **XXII.2 Exonération des charges**

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une exonération sur l'ensemble des charges en ce compris l'assurance souscrite par le bailleur et la taxe foncière sur la mezzanine au R+1 représentant 252m<sup>2</sup>. En revanche, cette exonération ne portera pas sur les fluides privatifs qui resteront à la charge du PRENEUR.

## **ARTICLES XXIII - DEROGATION AUX DISPOSITIONS CONTRACTUELLES GENERALES**

Les parties conviennent de remplacer la rédaction de l'article V.8 3 « PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE » des dispositions contractuelles générales par la rédaction suivante :

Les Parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à faire ses meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où une réglementation imposerait des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'énergie, d'eau et/ou de traitement des déchets, le PRENEUR s'engage à les respecter dans le cadre de l'exploitation des locaux loués.

Le PRENEUR s'engage à supporter le coût de l'ensemble des mesures nécessaires au fonctionnement et à la gestion technique de l'Ensemble Immobilier et de ses équipements, qui seront prises soit par la Gérance soit par le PRENEUR s'il est monolocataire, et mises en œuvre à un niveau de qualité permettant d'assurer la bonne conservation de l'ensemble immobilier et des éléments d'équipement, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les constructeurs et/ou fabricants.

Fait à Paris, le 15/05/2017

**LE BAILLEUR**

A handwritten signature in cursive script, reading "S. Bailleur". The signature is enclosed within a faint, hand-drawn oval.

**LE PRENEUR**

A handwritten signature in cursive script, reading "Preneur". The signature is followed by a horizontal line that extends to the right and then turns downwards.