

---

## BAIL COMMERCIAL

---

### ENTRE:

La Société **IMMO-CACCINO**, société en commandite par actions au capital de 1.165.209,95 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 248 642 475 dont le siège social est à 29 place Garnier, 13000 Marseille.

Représentée par Monsieur Marcel Voisin dûment habilité aux fins des présentes,

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

**ET,**

La **Société PASDEPLACE**, Société par Actions simplifiées au capital de 5 663 812,10 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 614 245 227 dont le siège social est situé 23 impasse Jérôme Duval, 30000 Nîmes.

Représentée par Monsieur Lucas Blin agissant en qualité de Président

Ci-après désignée le PRENEUR,

**EXPOSE**

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

**I - CONDITIONS GENERALES****ARTICLE I - 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 RI 45-1 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 (les « Locaux Loués »), ainsi que sur les droits y afférents.

Lesdits Locaux Loués 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 visité 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 Locaux Loués tels qu'ils existent.

**ARTICLE III - DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Le PRENEUR devra occuper les Locaux 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 conditions particulières.

Le PRENEUR s'engage expressément à exploiter les Locaux Loués 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 lui.

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 Locaux Loués et à l'utilisation des Locaux Loués.

Les parties conviennent expressément que **les** Locaux 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 conditions particulières ci-après visées, le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

**A** l'expiration de cette période, 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 Locaux Loués 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 Locaux Loués, les mettre en location, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du contrat, il 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 intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR:

### **V. 1 - ENTRÉE DANS LES LOCAUX LOUÉS**

Le PRENEUR prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise d'effet du bail, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, autres que ceux mentionnés à l'Article XXIII B., 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 Locaux Loués.

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

Le BAILLEUR aura le droit de visiter, en respectant un préavis de 48 h sauf cas d'urgence, les Locaux Loués, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du parfait entretien des Locaux Loués 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 Locaux Loués, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

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

### **V. 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS**

Le PRENEUR jouira des Locaux Loués en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera en outre pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toutes réparations, mises en conformité ou remplacements qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge d'un bailleur, à l'exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil qui seront conservés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnaît que les grosses réparations à la charge du BAILLEUR sont limitativement prévues à 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.». 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.

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

V. 4.1 Le PRENEUR garnira les Locaux Loués 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 les Locaux Loués 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 les Locaux Loués 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 notamment sur la réglementation ICPE 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 Loués et/ou une augmentation des surfaces par adjonction des mezzanines par exemple, 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.

- 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, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, si les Locaux Loués 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/pourra 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.

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 mono locataire, et mises en œuvre à un niveau de qualité permettant d'assurer la bonne conservation de l'Ensemble Immobilier et de ses éléments d'équipement, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les constructeurs et/ou fabricants.

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

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilière et la cotisation foncière des entreprises (CFE) comme composante 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.

De manière générale, le PRENEUR devra payer ses impôts personnels et mobiliers et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.

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 Locaux Loués ou de l'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement en ce compris, la taxe d'ordures ménagères et les taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et locaux de stockage, les taxes sur les emplacements de stationnement présents ou futurs, la taxe de balayage, les taxes municipales normalement à la charge du propriétaire ainsi que tous impôts et taxes qui pourront être créées à la charge des locataires ou des propriétaires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, le tout en sorte que le loyer touché 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, d'irrégularité ou d'interruption de fonctionnement pour quelque cause que ce soit des services, 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 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 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 que 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 prolongation 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 Loués par le cédant conformément aux dispositions de l'article V.23.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera réalisé contradictoirement entre les Parties lors de la cession. 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 demande d'avis 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 cession 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 LOCAUX 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**

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa

charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés.

Cette reconstruction se fera en apportant à l'Immeuble nouveau toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. La présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

Le PRENEUR devra continuer à régler ses loyers jusqu'à reconstruction de l'Immeuble ou jusqu'à résiliation du contrat en cas d'impossibilité de reconstruction.

## **V. 15 - CHARGES LOCATIVES**

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 Locaux 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 souscrit au titre des obligations résultant du présent Bail.

## **V. 16 - SÉCURITÉ**

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux Loués et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les Locaux Loués, notamment 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 Loués.

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 Loués 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 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, ayant-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- CESSION 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 Locaux 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 bon 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 jour et heure 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 Loués, les frais correspondants étant partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avèreraient 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.

Afin de préparer le départ du Preneur, et d'anticiper les éventuels travaux qui devront être réalisés par le Preneur avant sa sortie, le Bailleur et/ou Le Preneur auront la possibilité, dans les trois mois précédant la fin du bail, d'organiser une visite préalable de sortie ; dans

ce cas, la partie demanderesse en informera l'autre partie par tout moyen de communication (téléphone, mail, courrier)

Les constatations faites lors de cette visite seront confirmées par Le Bailleur au Preneur dans le mois suivant la visite.

Si au vu de cette visite préalable de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra faire diligence afin qu'ils soient réalisés, à ses frais et par l'entreprise de son choix, pour la date de restitution des locaux.

La date de l'établissement de l'état des lieux de sortie sera notifiée au Preneur par le Bailleur ou tout mandataire de son choix, par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum 8 (huit) jours à l'avance.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur ou son représentant fera établir, dans les 30 jours suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie, des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix.

Le Preneur devra, dans les 15 jours suivant leur notification, donner son accord ou faire valoir ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts, notamment par la communication d'autres devis, descriptifs ou avis technique.

Si le Preneur ne se manifeste pas dans ce délai ou n'apporte aucune justification à ses contestations, les devis seront réputés agréés et le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai le coût des travaux de remise en état.

Ce montant sera acquis au Bailleur sans que celui-ci ne soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

## **V. 24 - INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'hypothèse où le PRENEUR, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les Locaux Loués 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 Locaux Loués.



## **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 conditions 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 opterait 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 des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

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 conditions 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 taxe 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.

## **VI, 5 - FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE**

Lors du renouvellement du Bail, si bon semble au BAILLEUR, le Loyer devra faire l'objet d'un nouvel accord des Parties au plus tard six (6) mois avant l'échéance du Bail venant à expiration.

A défaut d'accord sur le montant du nouveau Loyer avant cette date, les Parties conviennent dès à présent de confier, dès le premier jour suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, à un professionnel des transactions immobilières bénéficiant d'une notoriété nationale, la mission de déterminer, dans les trente (30) jours de sa saisine, la valeur locative des Locaux Loués selon les règles et usages de la profession et les spécificités du contexte local.

A défaut d'accord sur le montant du nouveau Loyer, après avis du professionnel précité, les Parties pourront saisir le Juge des loyers, en application des articles L.145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

## **ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'une seule somme due en vertu du Bail (Loyer et/ou accessoires, complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation, pénalités, intérêts etc.) ou d'une décision de justice s'y rapportant, comme en cas d'inexécution par le PRENEUR de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail, celui-ci sera résilié 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 MARSEILLE.

#### **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.

## **II - CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Dans un ensemble immobilier à équipements communs, constitué de trois bâtiments situé 264 rue Bonnet à SAINT-ETIENNE (42000) ci-après désigné l' « Immeuble »,

des locaux à usage d'entrepôts et de bureaux d'une surface totale d'environ **3,453m<sup>2</sup>** situés dans les cellules **B1 et B2** du bâtiment B (non sprinklé), ci-après désignés les « Locaux Loués » et répartis comme suit :

- Bureaux, locaux sociaux, Cellules B1 et B2 274 m<sup>2</sup>
- Entrepôt, locaux techniques Cellules B1 et B2 : 3.179 m<sup>2</sup>
- 22 Unités de Parkings VL

Et la jouissance des parties communes.

### **ARTICLE XIII- DESTINATION**

Les biens donnés à bail sont à usage exclusif de :

Entrepôts et bureaux liés à l'objet social du PRENEUR : Activités de transport et de logistique dans les conditions de l'arrêté ICPE visé ci-après.

### **ARTICLE XIV - DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de prise d'effet visée à l'article *XI*/ ci-dessous.

Par dérogation aux dispositions de l'article IV, le PRENEUR renonce expressément à se prévaloir de la faculté de résiliation qui lui est offerte au terme de la première période triennale de sorte que le bail est conclu pour une **durée ferme de six (6) années**.

Le PRENEUR disposera de la faculté de résilier le bail uniquement au terme de la sixième et de la neuvième année moyennant un préavis de 6 mois et conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE XV- DATES DE REFERENCE**

Date de prise d'effet du bail : **1er octobre 2016**

**ARTICLE XVI - LOYER ET FRANCHISE**

XVI. 1. Loyer annuel de base: Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel Hors Taxes et Hors charges de **131.203 EUROS** (Cent trente et un mille deux cent trois Euros), TVA en sus à la charge du PRENEUR.

XVI. 2. Franchise Loyer annuel de base: A titre exceptionnel, le BAILLEUR consent à titre commercial au PRENEUR une franchise d'un montant de **82,002 EUROS** hors taxes hors charges, équivalent à sept mois et demi (7,5 mois) de loyer annuel de base hors taxes hors charges.

Cette franchise s'imputera à compter de la date de prise d'effet du bail de sorte que le premier loyer sera dû à compter du 15 mai 2017.

Il est toutefois précisé que la franchise susvisée ne porte que sur le loyer hors charges de sorte que les charges prévues au présent bail resteront pleinement dues par le PRENEUR pendant toute la durée du bail.

XVI. 3. Loyer annuel complémentaire: En complément du loyer annuel de base, le PRENEUR versera au BAILLEUR selon les mêmes modalités et conditions que celles applicables au loyer de base, un loyer complémentaire dont le montant annuel Hors Taxes et hors charges est de **8,890 EUROS**, TVA en sus à la charge du PRENEUR.

Il est précisé que le loyer annuel complémentaire sera dû sur les six premières années du Bail, sans application de la franchise visée à l'article XVI.2 ci-dessus.

**ARTICLE XVII- INDICE DE REFERENCE**

Indice de base : ILAT du 4ème trimestre 2015 soit 108,16

Date d'indexation : 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et pour la première fois le 1er octobre 2017.

### **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 **32.800,75 EUROS**, qui sera révisé, conformément aux dispositions de cet article.

Le dépôt de garantie pourra être remplacé, à la discrétion du PRENEUR par une garantie autonome à première demande de même montant et de même durée émanant d'un établissement bancaire de premier rang. Cette garantie, qui sera transmissible à tout ayant droit du BAILLEUR, viendra en substitution du chèque de dépôt de garantie remis au BAILLEUR le jour de la signature du Bail, et ceci dans un délai de 30 jours à compter de la date de signature des présentes.

Faute de présentation de ladite garantie à cette date, le chèque remis entre les mains du BAILLEUR sera purement et simplement encaissé par celui-ci.

### **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, les Locaux Loués concernés par le présent contrat n'ont 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 L.511-1 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 délivrée au bénéfice de la société IMMO-CACCINO 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 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) 2910-A-2 (déclaration avec contrôle périodique) & 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 (B). Par conséquent, le PRENEUR s'engage à respecter les volumes autorisés pour le seul Bâtiment B.

Une copie de l'arrêté préfectoral visé ci-dessus est annexée au présent bail en Annexe.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'autorisation d'exploiter susvisée concernant les activités pouvant être exercées dans les Locaux 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, tel qu'énoncé à l'article XIII ci-avant, le PRENEUR s'engage à informer, de manière préalable, le Bailleur (i) de tout changement notable dans l'exploitation des lieux loués (article 31 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977) et (ii) de toute déclaration et/ou demande

d'autorisation que le Preneur viendrait à effectuer, en cours de bail, en application de la réglementation ICPE.

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

La demande d'autorisation 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 ; dans 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 autorisant l'exploitation sollicitée, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef.

Tous 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 l'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, 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 Locaux Loués, à tout moment, de toute forme de pollutions ou de nuisances liées à l'exploitation des Locaux Loués.

En toute hypothèse, si l'activité du PRENEUR, de ses représentants ou cocontractants, 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.

Aux fins de vérification que tous les travaux et mesures ainsi nécessaires auront été effectués, un diagnostic environnemental sera établi, aux frais du PRENEUR, par des experts reconnus et selon la même méthodologie que celle retenue pour le diagnostic dont copie est jointe en Annexe. En outre, le PRENEUR dédommagera le BAILLEUR pour les contrôles et/ou tous les autres frais occasionnés et nécessaires pour vérifier que toutes les conséquences de cette pollution et/ou de cette nuisance sont éliminées.

## **XX 3 - Libération des Locaux Loués**

La libération des Locaux 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 Locaux 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 BAILLEUR sauf si, suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est révélée. Dans une telle hypothèse, le BAILLEUR fera exécuter aux frais exclusifs du PRENEUR, tous les travaux nécessaires pour mettre fin à la pollution ainsi révélée. 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 demande d'avis 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.

**ARTICLE XXII - MISE A DISPOSITION ANTICIPEE**

A la demande expresse du PRENEUR le BAILLEUR autorise la société PASDEPLACE à entrer dans les lieux pris à bail, par anticipation à compter du **22 juillet 2016** jusqu'au 30 septembre 2016.

Les parties rappellent que la prise d'effet des conditions et de la durée du bail interviendra le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Le PRENEUR ne pourra user des locaux mis à disposition jusqu'à la prise d'effet du bail qu'afin de procéder à ses travaux d'aménagements visés à l'article ci-dessous. Cette mise à disposition anticipée est consentie à titre gratuit (loyer, charges et taxes foncières) jusqu'au 30 septembre 2016.

Le PRENEUR prendra toutes mesures nécessaires en matière d'assurances concernant les locaux mis à disposition, le matériel qui y sera entreposé ou installé et les personnes qui interviendront sur place pour son compte pour la réalisation de ses travaux d'aménagement et souscrira dès à présent à toutes les assurances prévues aux présentes.

Le jour de la mise à disposition anticipée des Locaux Loués, un procès verbal de mise à disposition sera signé entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur lequel le PRENEUR pourra formuler ses observations et réserves qui pourront cependant être contredites par le BAILLEUR.

Le procès-verbal visé ci-dessus tiendra lieu d'état des lieux d'entrée dans les lieux loués entre les parties à la date de prise d'effet du Bail.

Le PRENEUR s'oblige à laisser libre l'accès des locaux au BAILLEUR pendant toute la période de réalisation des travaux visés à l'article XXIII B ci-dessous y compris si nécessaire au-delà de la date de prise d'effet du Bail .

## **ARTICLE XXIII- AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES - TRAVAUX**

### **A. Travaux réalisés par le PRENEUR, à ses frais :**

Les travaux et équipements spécifiques liés à l'exploitation du PRENEUR restent à la charge de ce dernier.

### **B. Travaux réalisés par le BAILLEUR.**

Le BAILLEUR s'engage à réaliser à ses frais les travaux suivants (ci-après désignés les « Travaux Bailleur ») :

#### **B.1 Création de sanitaires Bureaux**

- a) Zone bureaux B1 : bloc sanitaire scindé en 2 dédiés au personnel de quai & chauffeurs
  - 1/** création d'un espace dédié aux vestiaires + 1 douche du côté pour un accès aux deux portes (quai & bureau) / Espace réservé au personnel PASDEPLACE
  - 2/** création d'un espace sanitaire (2 blocs Homme / Femme) avec accès uniquement par l'entrepôt / Espace réservé aux agents de quai et chauffeurs
- b) Zone bureaux B2 : création d'un espace sanitaire avec 2 blocs (Homme/ Femme)
  - Sanitaires handicapés
  - Espace réservé aux employés de Bureau & Visiteurs

#### **B.2 Travaux complémentaires**

- Création de 2 ouvertures avec châssis vitré coupe-feu dans les bureaux donnant dans l'entrepôt (CF les croix sur le plan en PJ)
- La cellule B1 conserve les 4 quais PL
- Les accès de la cellule B2 sont modifiés avec suppression des 4 portes pour la création de 3 portes de plein pied de 3.5 m de large par 4 m environ + création d'une rampe d'accès sur toute la largeur des portes et 1 accès « porte piéton » au milieu de cette rampe d'accès
- Missions de suivi d'exécution Architecte et vérification initiale

Ces travaux sont soumis à l'obtention de l'avis de non-opposition tacite ou expresse à la déclaration préalable de travaux déposée le 22 juin 2016 auprès des services instructeurs de la Mairie (ci-après désignée « Déclaration Préalable »).

A l'obtention de la décision de non opposition à la Déclaration Préalable de Travaux (DP), le BAILLEUR réalisera à ses frais les travaux ci-dessus visés conformément au descriptif technique figurant en **Annexe**, et ce sans attendre la purge des délais de recours des tiers contre la Déclaration Préalable de Travaux

Le PRENEUR prend acte de cette situation et renonce à tout recours à l'encontre du BAILLEUR à raison des travaux qui seront réalisés en exécution de la Déclaration Préalable et à leur conformité.

Les Travaux Bailleur seront compris dans l'assiette du Bail et feront partie intégrante des Locaux Loués.

#### ***1. Définition de l'achèvement des Travaux Bailleur***

Les Travaux Bailleur seront réputés achevés lorsqu'ils seront conformes aux caractéristiques déterminées par les plans et descriptifs figurant en Annexe et, le cas échéant, aux autorisations administratives obtenues.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts, malfaçons, imperfections ou défauts de conformité éventuels avec les documents contractuels ne seront pas pris en considération dès lors qu'ils ne rendront pas les Locaux Loués impropres à leur destination, n'en diminueront pas fortement l'usage ou n'empêcheront pas l'usage des Locaux Loués par le PRENEUR conformément à leur destination.

Le BAILLEUR pourra, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux ou équipements s'avérerait, pour un motif quelconque, impossible, difficile, ou susceptible d'entraîner un désordre pour les Travaux Bailleur, les remplacer par des matériaux similaires, de qualité au moins équivalente.

Tout surcoût lié à une telle modification sera supporté par le BAILLEUR.

#### **2. Date d'achèvement des Travaux Bailleur**

Le BAILLEUR s'engage à achever les Travaux Bailleur au plus tôt pour le 1er octobre 2016, et le 17 octobre 2016 au plus tard, de sorte que le PRENEUR accepte expressément que ceux-ci ne soient pas achevés pour la date de prise d'effet du Bail.

Le BAILLEUR déclare néanmoins que pour la date de prise d'effet du Bail, le Preneur aura accès et pourra exploiter les Locaux Loués.

### **3. Conditions de réalisation des Travaux Bailleur en site occupé**

Pour permettre au BAILLEUR de réaliser les Travaux Bailleur, le PRENEUR accepte de laisser le BAILLEUR accéder, sous la responsabilité de celui-ci, aux zones d'intervention des Travaux Bailleur situées dans ou sur (toiture) les Locaux Loués et le BAILLEUR s'engage à organiser son intervention de manière à perturber le moins possible l'installation et l'exploitation du PRENEUR dans les Locaux Loués.

Il s'engage également à mettre à la disposition des entreprises du BAILLEUR une surface permettant l'installation des cantonnements de chantier ainsi qu'à définir, en accord avec le coordonnateur de sécurité et de protection pour la santé, les chemins d'accès aux zones d'intervention des Travaux Bailleur.

Le BAILLEUR devra faire exécuter les Travaux Bailleur en se conformant aux règles de l'art et dans le respect de toute réglementation applicable en la matière.

Le PRENEUR devra néanmoins supporter les inconvénients liés aux Travaux Bailleur sans pouvoir réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité de quelque sorte que ce soit.

La copie du rapport final du contrôleur technique devra, le cas échéant, être transmise au PRENEUR s'il en fait la demande.

Les Travaux Bailleur étant réalisés en site occupé, le BAILLEUR en sa qualité de maître d'ouvrage devra faire ses meilleurs efforts pour adapter sa méthodologie de conduite de travaux, conformément à la Charte d'intervention et aux documents préparés par le coordonnateur SPS.

Le PRENEUR prendra les mesures nécessaires pour contrôler et/ou interdire l'accès non sollicité des locaux qui ne seront pas concernés par les Travaux Bailleur, aux personnels des entreprises qui en sont chargées.

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité liées au bon déroulement du chantier, le PRENEUR s'engage à respecter les consignes et instructions du maître d'œuvre du BAILLEUR et du coordonnateur sécurité et prévention (CSPS).

Cette coordination entre BAILLEUR et PRENEUR s'effectuera en particulier dans le cadre de réunions de comités de pilotage qui se réunira en principe une fois par semaine, pendant toute la durée du chantier. Ces réunions hebdomadaires se feront sur le site. A l'occasion de ces réunions hebdomadaires, le PRENEUR aura la faculté de visiter le chantier à la condition de respecter scrupuleusement les consignes de sécurité qui lui seront données et

de s'abstenir de donner des instructions aux prestataires du BAILLEUR et, en particulier, aux entreprises travaillant sur le chantier.

Dès la date de mise à disposition anticipée des locaux, le PRENEUR souscrira une couverture d'assurance dans les conditions prévues aux présentes et assumera la garde juridique des Locaux Loués.

Le BAILLEUR souscrira les compléments d'assurances nécessaires à la réalisation des Travaux Bailleur dans les conditions prévues aux présentes et s'engage, dans la réalisation desdits Travaux Bailleur, à préserver la sécurité du PRENEUR, de son personnel et de toute personne autorisée à intervenir dans les Locaux Loués pendant la réalisation des Travaux Bailleur.

#### **4, Constatation de l'achèvement des Travaux Bailleur**

Le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au moins huit (8) jours calendaires à l'avance, à constater l'achèvement des Travaux Bailleur, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus énoncée aux jour et heure fixés.

L'accord du PRENEUR sur la réalité de l'achèvement des Travaux Bailleur, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus énoncée, avec ou sans réserves, vaudra constat de l'achèvement des Travaux Bailleur.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à cette convocation, le BAILLEUR sera tenu de le convoquer à nouveau sous la même forme avec un préavis de quatre (4) jours ouvrés.

Les réserves que le PRENEUR formulera éventuellement dans le procès-verbal quant aux malfaçons et/ou aux défauts de conformité avec les dispositions des plans et du descriptif seront mentionnées dans le procès-verbal qui précisera si elles sont acceptées ou refusées par le BAILLEUR.

Après le constat de l'achèvement des Travaux Bailleur, le PRENEUR ne pourra plus exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise des défauts apparents, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité, à l'exception bien entendu de ceux qui auraient été réservés, sans préjudice des droits et obligations de chacun au titre du Bail.

Il devra cependant signaler, dès qu'il en aura connaissance, au BAILLEUR tout désordre susceptible d'être réparé, le cas échéant, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale dues au BAILLEUR par les intervenants à l'acte de construire.

Symétriquement, le BAILLEUR communiquera régulièrement au PRENEUR ses listes de suivi des réserves (précisant, dans la mesure du possible, leurs dates prévisionnelles de levée



indiquant l'entreprise responsable et la date de levée effective des réserves, accompagnée du procès-verbal de levée établi sous le contrôle du maître d'œuvre d'exécution).

Si le PRENEUR, présent à la convocation du BAILLEUR, n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, il sera procédé à la désignation d'un expert chargé de cette constatation et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'achèvement.

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

L'expert sera désigné soit amiablement, soit à l'initiative de la Partie la plus diligente par voie de référé devant Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet.

Si l'expert conclut à la réalité de l'achèvement des Travaux Bailleur avec des réserves mineures n'empêchant pas l'usage des Locaux Loués ou sans réserves, le constat de l'achèvement des Travaux Bailleur et la prise de possession seront réputés être intervenus à la date indiquée dans la notification du BAILLEUR visée supra et tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau le PRENEUR dans les formes prévues supra mais avec un délai de préavis ramené à quatre (4) jours calendaires, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du BAILLEUR.

## **5. Accès aux Locaux pour le BAILLEUR après l'achèvement**

Le BAILLEUR fera toute diligence pour faire effectuer dans les meilleurs délais les travaux liés à la levée des réserves et au plus tard dans le délai de trente (30) jours suivant le constat de l'achèvement des Travaux Bailleur, sauf pour les réserves qu'il ne serait pas possible de lever dans ce délai notamment pour des raisons techniques ou d'approvisionnement dûment justifiées.

Pendant le délai nécessaire à la levée des réserves, le BAILLEUR pourra faire intervenir les entreprises chargées de la levée des réserves dans les Locaux Loués. Le PRENEUR s'oblige, sous réserve de ses contraintes d'exploitation, à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture de l'Immeuble et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture, les Parties devant se concerter pour permettre le déroulement de la levée des réserves dans les meilleures conditions.

Le PRENEUR devra supporter les inconvénients liés aux travaux de levée des réserves.

Dès que les réserves mentionnées sur le constat d'achèvement des Travaux Bailleur visé ci-dessus seront levées, le BAILLEUR le notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et par cette notification, le convoquera avec un préavis

minimal de dix (10) jours calendaires pour une visite aux fins de constater la levée des réserves.

Un procès-verbal de levée des réserves sera établi qui complètera le constat d'achèvement des Travaux Bailleur.

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue par la seconde convocation du BAILLEUR visée ci-dessus, le constat de l'achèvement sera réputé être intervenu et les réserves seront considérées comme levées.

Les Travaux Bailleur étant compris dans l'assiette du Bail et faisant partie intégrante des Locaux Loués, le constat d'achèvement des Travaux Bailleur et le procès verbal de levée des réserves viendront compléter l'état des lieux d'entrée établi à la mise à disposition anticipée des locaux tel que prévu à l'article XXII des présentes.

Le BAILLEUR devra informer ses assureurs que l'assurance « Dommages » succède à l'assurance « Tous Risques Chantiers » sans interruption de couverture et de telle sorte que les Locaux Loués soient toujours assurés.

#### **ARTICLE XXIV- DÉROGATIONS AUX CONDITIONS GÉNÉRALES**

Par dérogation aux dispositions générales, les articles ou alinéas ci-après sont modifiés: néant

Sous réserve de dispositions contradictoires entre les conditions générales et les conditions particulières auquel cas ces dernières prévaudront, tous les articles et alinéas des dispositions générales non modifiés par les conditions particulières conservent entre les parties leur plein effet.

Fait à Marseille le 21/07/2016

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 long horizontal flourish extending to the right.