
BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

IMMO-TUS, société en nom collectif, au capital social de 339 474.00 euros, dont le siège social est sis 57, place Salon, Nancy (54000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro 643 291 991, représentée par TUS-EMEA, elle-même représentée par Monsieur Roland Arion, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

D'UNE PART

et :

FlexiStock, société par actions simplifiée, au capital social de 200 000.00 euros, dont le siège social est situé 80, avenue de Chauveau, Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce des sociétés de Paris sous le numéro 886 667 064, représentée par OPTI-STOCK , elle-même représentée par **Laurent Reynaud** dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le "**Preneur**"

D'AUTRE PART,

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

La présente convention de bail (ci-après le "**Bail**") se compose de deux chapitres :

- Chapitre I : conditions générales ;
- Chapitre II : conditions particulières.

Les renvois d'article à article se présenteront comme suit : numéro du chapitre (I ou II) suivi du numéro de l'article visé du chapitre ainsi annoncé.

En cas de contradiction entre des stipulations des conditions générales et des stipulations des conditions particulières, les stipulations des conditions particulières prévaudront.

En cas de contradiction entre les annexes du Bail et les conditions particulières du Bail, les stipulations des annexes prévaudront.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

ARTICLE I.1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail commercial, dans les termes et conditions des articles 1709 et suivants du Code civil, des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié qui n'ont pas été abrogées et aux conditions définies aux termes du présent Bail, au Preneur qui accepte, les locaux désignés à l'article II.2.2 (ci-après les **"Biens Loués"**), dépendant de l'immeuble désigné à l'article II.2.1 (ci-après l'**"Immeuble"**).

ARTICLE I.2 – CONDITION SUSPENSIVE- PRISE D'EFFET - DUREE DU BAIL

L'accord des Parties relativement à la prise d'effet et à la durée du Bail est précisé à l'article II.4 du présent Bail.

ARTICLE I.3 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

3.1 Les Biens Loués sont désignés à l'article II.2.2. Ils dépendent de l'Immeuble défini à l'article II.2.1.

3.2 Les Parties conviennent que les locaux constitutifs des Biens Loués forment un tout indivisible.

3.3 Toute erreur dans la désignation et/ou la surface des Biens Loués et/ou de l'Immeuble ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer et/ou de charges.

Il est ici précisé que le Bailleur a remis au Preneur un Tableau des surfaces des Biens Loués (annexe II.2.2.a).

3.4. Les Biens Loués ne sont pas un établissement recevant du public.

ARTICLE I.4 - EXPLOITATION ET ACTIVITE – USAGE ET DESTINATION DES BIENS LOUES

4.1. Exploitation et Activité

4.1.1. Le Preneur s'oblige à exploiter en permanence les Biens Loués.

4.1.2. Les Biens Loués sont exclusivement destinés à l'exercice de l'activité définie à l'article II.5 que le Preneur s'oblige à scrupuleusement respecter.

Toutefois, mais sous réserve du respect des prévisions de l'article L.145-47 du Code de commerce, en particulier de l'information préalable du Bailleur par acte extrajudiciaire, et du respect des prévisions de l'article I.6.2 ci-après, le Preneur pourra adjoindre à son activité principale ainsi définie des activités connexes ou complémentaires.

4.2. Usage et Destination

Le Preneur devra utiliser les Biens Loués conformément aux autorisations administratives obtenues et notamment, conformément à l'Autorisation d'Exploiter (définie à l'article 6.2.2.1

des Conditions Générales du Bail), le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, sans l'accord préalable exprès et écrit du Bailleur.

ARTICLE I.5 - CONDITIONS FINANCIERES

5.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel dont le montant de base, hors taxes, hors charges, est précisé à l'article II.6.1.

5.2. Indexation du loyer

Le loyer est soumis à indexation annuelle. Il évoluera proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ci-après l'**ILAT**) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et dans les conditions fixées à l'article II.6.2.

L'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, les Parties se rapprocheront aux fins de désigner un indice de remplacement. A défaut d'accord dans un délai d'un mois, l'indice de remplacement sera déterminé par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens Loués, statuant en matière de Référé.

5.3. Garanties

5.3.1. Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur un dépôt de garantie, égal à 3 mois de loyer HT.

Le Bailleur devra être en possession d'un dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer HT à tout moment pendant l'occupation des Biens Loués et ce à titre de garantie du paiement du loyer, de la réalisation des réparations et travaux à la charge du Preneur, du paiement des charges, en ce compris tous frais, impôts, taxes, contributions, droits et autres accessoires, le cas échéant des sommes visées à l'article I.9.1 et I.10.1, et généralement pour garantir la bonne exécution de l'ensemble des obligations du Preneur à l'égard du Bailleur.

Aussi, le dépôt de garantie sera réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer annuel, de telle sorte qu'il corresponde toujours à trois mois de loyer HT.

Ce dépôt de garantie est un gage au sens des articles 2333 et suivants du Code civil, le Bailleur exerçant sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées. En application de l'article 2341 alinéa 2, le Preneur dispense d'ores et déjà le Bailleur de conserver le dépôt de garantie sur un compte séparé, le Bailleur en acquérant par conséquent la propriété, à charge pour lui de restituer une somme équivalente après le départ du Preneur dans les conditions du présent article.

Par ailleurs, si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé, le Preneur devrait dans un délai de un (1) mois reconstituer ledit dépôt de garantie. A défaut, le Bail pourrait être résilié par le Bailleur.

La mise en jeu de cette garantie pourra être réalisée pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de ses périodes de tacite prolongation, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et sommes dues en application des présentes et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

Si la propriété des Biens Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en la possession du Bailleur sera de droit transféré au nouveau propriétaire, en ce compris la créance de restitution d'une somme équivalente au dépôt de garantie. Le Preneur accepte à ce titre que le précédent Bailleur soit libéré, à compter de sa substitution par le nouveau propriétaire, de l'obligation de restitution d'une somme équivalente au dépôt de garantie. Cette substitution sera de plein droit et sans formalité opposable au Preneur par le transfert de propriété des Biens Loués au nouveau propriétaire.

Une somme équivalente au montant du dépôt de garantie sera remboursé au Preneur dans les conditions visées à l'article I.8.6 des présentes après déduction de toutes les sommes dont le Preneur est tenu au titre du présent Bail. En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers, charges et accessoires et autres sommes avec la créance de restitution du dépôt de garantie.

La créance de restitution du dépôt de garantie doit être considérée comme nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur. Dès lors, en tout état de cause et notamment dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Preneur, le Bailleur est fondé à compenser à tout moment et sans attendre la fin du Bail, le dépôt de garantie avec toutes sommes non payées par le Preneur et notamment toutes sommes ou créances susceptibles de faire l'objet dans l'intérêt du Bailleur d'une déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance ni les éventuels privilèges qui y sont rattachés.

5.3.2 Garantie autonome à première demande

Le Bailleur offre la faculté au Preneur de substituer au dépôt de garantie susvisé une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social en France ou une succursale en France dans les termes et conditions prévues ci-dessous d'un montant de 3 mois de Loyer, soit la somme de deux cent huit mille neuf cent quatre-vingt-un euros (208 981 €) (le « **Montant Garanti** ») (la « **GAPD** »).

En cas de substitution, une somme équivalente au dépôt de garantie sera restituée par le Bailleur au Preneur, dans les quinze (15) jours de la réception de la GAPD, sous réserve en tout état de cause que ladite GAPD soit conforme aux termes et conditions du présent article.

La GAPD expirera neuf (9) ans et trois (3) mois après la Date de Prise d'Effet du Bail. En cas de résiliation ou d'expiration du Bail et sous réserve du parfait paiement de toutes les sommes dues au Bailleur à cette date, la GAPD lui sera restituée dans ce délai de trois (3) mois suivant la date de résiliation ou d'expiration du Bail.

En cas de tacite prolongation ou de renouvellement du Bail, le Preneur devra, au choix, au moins un (1) mois avant l'expiration de la GAPD, (i) obtenir le renouvellement de la GAPD, (ii) remettre au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques ou (iii) remettre un dépôt de garantie d'un montant équivalent au Montant Garanti.

La GAPD ne pourra être mise en jeu (partiellement ou totalement) par le Bailleur qu'à défaut pour le Preneur de s'être acquittée des sommes dues au titre du Bail passé un délai de quinze

(15) jours suivant la réception d'une mise en demeure qui lui aura été notifiée par le Bailleur d'avoir à s'acquitter desdites sommes.

En cas de mise en jeu (partielle ou totale) de la GAPD, le Preneur devra, au choix, remettre au Bailleur, au plus tard dans un délai de deux (2) mois (i) une nouvelle garantie autonome à première demande dans les mêmes termes et conditions que le modèle de GAPD figurant en Annexe 5.3.2 et égale au Montant Garanti (ou correspondant au montant appelé en cas de mise en œuvre partielle de la garantie) et pour la durée résiduelle restant à courir par rapport à la durée initiale de neuf (9) ans et trois (3) mois de la GAPD ou (ii) un dépôt de garantie d'un montant équivalent au montant appelé. A défaut, le Bailleur sera bien fondé à mettre en œuvre la GAPD pour la totalité de son montant résiduel, appeler un dépôt de garantie et/ou actionner la clause résolutoire visée à l'Article 9.2 des Conditions Générales.

Si, pour une raison quelconque, la GAPD disparaissait en cours de Bail ou de sa tacite prolongation, le Preneur serait tenu d'en fournir une nouvelle, dans les mêmes termes et conditions que le modèle de GAPD figurant en Annexe 5.3.2. A défaut, le Bailleur sera bien fondé à appeler un dépôt de garantie et/ou actionner la clause résolutoire visée à l'Article 9.2 des Conditions Générales.

Dans le cas de résiliation du Bail par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toute autre cause imputable au Preneur, le montant de la GAPD restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tout autre dommage et intérêt.

En cas de transfert de propriété des Locaux Loués ou de cession de ses droits au titre du Bail par le Bailleur, le nouveau propriétaire bénéficiera automatiquement de la GAPD.

La GAPD devra en tout état de cause être conforme au modèle ci-annexé (Annexe 5.3.2).

5.4. Renouvellement du Bail

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

5.4.1 Loyer du bail renouvelé

5.4.1.1 Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de base sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.
- le montant du loyer de base initial visé dans les Conditions Particulières actualisé et indexé, le cas échéant, dans les conditions du Bail.

Toutes autres clauses et conditions du Bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

5.4.1.2 Détermination de la valeur locative de marché

La valeur locative de marché sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- et ce, au cours des douze (12) derniers mois précédant le renouvellement,

- pour des immeubles de même nature que l'Immeuble, situés dans le même secteur géographique et présentant les mêmes caractéristiques que celles de l'Immeuble, la construction, d'équipement technique et de desserte, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Les Parties conviennent expressément que tout embellissement de même que tous aménagements, modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse à l'article R.145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité contractuelle.

Si les loyers du marché apparaissaient pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessons de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du Bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes aux Locaux Loués en principal.

La détermination de cette valeur locative de marché s'imposera à tout arbitre et/ou à toute instance judiciaire devant rendre un avis sur le loyer du bail renouvelé et ce, de convention expresse entre les Parties.

En cas de désaccord sur la valeur locative de marché, celle-ci sera déterminée par un expert choisi par les Parties sur la liste des experts près le Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble. Faute d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble auquel les Parties attribuent compétence à cette fin. L'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision de fixation du loyer de renouvellement sera définitive, sans recours et liera définitivement les Parties. Chaque Partie aura à sa charge la moitié des frais d'expertise.

5.5. Charges – Impôts et taxes

5.5.1. Stipulations générales

En sus du loyer et sauf à ce qu'elles soient directement prises en charge par le Preneur, celui-ci remboursera au Bailleur les dépenses et charges toutes taxes comprises afférentes à son occupation de l'Immeuble et Biens Loués, inventoriées par catégorie ci-après, le tout à proportion de la quote-part des surfaces louées aux présentes par rapport à la surface locative totale de l'Immeuble.

Ladite quote-part est précisée à l'article II.6.4.

5.5.2. Enumérations des catégories de charges

5.5.2.1. Les catégories de dépenses, charges, impôts, taxes et redevances, ci-après limitativement énumérées, seront directement prises en charge par le Preneur ou refacturées par le Bailleur en sus du loyer à l'exclusion de celles à la charge du Bailleur en application de l'article I.5.4.2.2.

A ce titre seront expressément à la charge du Preneur :

1. Les impôts, taxes et redevances suivants :

- a) les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives ainsi que tous impôts dont il est le redevable légal (en ce compris la contribution économique territoriale du Preneur),
- b) la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- c) les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les emplacements de stationnement pour la Région Ile de France et la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France.

2. Les primes d'assurances de l'Immeuble du Bailleur (taxe sur les conventions d'assurance incluse),

3. Les honoraires de gestion locative et technique de l'Immeuble, à la seule exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers des Biens Loués, à titre d'information, à la date de signature des présentes les honoraires s'élèvent à 15 200 €HT.

4. Les frais d'entretien, de travaux et de réparation, services et charges de l'Immeuble et de remplacement des éléments d'équipement, en ce compris les parties communes, sous réserve des travaux visés à l'article 5.5.2.2. Cette catégorie comprend notamment :

- a) l'entretien, de travaux et les réparations de toute nature, y compris les dépenses de ravalement et/ou de réfections extérieures, qu'elles soient justifiées par une réglementation ayant un caractère obligatoire ou non ou par la vétusté, et le remplacement de ce qui ne pourrait être réparé,
- b) dans des conditions normales de marché, les frais de vérification, d'entretien et de maintenance du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations, en particulier extincteurs, RIA, installations sprinklers y compris les réserves et les cuves assurant l'alimentation du système,
- c) dans des conditions normales de marché, les frais d'entretien du bassin de rétention,
- d) dans des conditions normales de marché, les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques,
- e) dans des conditions normales de marché, les frais d'entretien des espaces verts,
- f) dans des conditions normales de marché, les frais d'entretien des cours et voiries (notamment entretien et réparation des poinçonnages, des béquillages, rainurages, des ornières de circulation et de manœuvres, les nids de poule),
- g) les frais d'entretien des portes, clôtures et barrières,
- h) les frais d'exploitation, entretien courant, menues réparations,
- i) les frais de mise en place d'un plan d'organisation interne,
- j) pour le cas où le Bailleur déciderait de faire gardiennier ou surveiller l'Immeuble, ce à quoi il ne s'oblige pas, les frais de gardiennage et de surveillance (selon le cas, honoraires, frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel...). Dans l'hypothèse où le Preneur serait seul locataire de l'Immeuble, le Bailleur ne pourra décider de faire gardiennier ou surveiller l'immeuble sans l'accord du Preneur.

5. Les frais afférents à toute modification de tout ou partie de l'Immeuble, de leurs équipements ou/et de leurs installations, imposée par une réglementation et/ou une prescription et/ou une injonction, telle une prescription imposée par une autorité administrative dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des travaux visés à l'article 5.5.2.2, quelle que soit la personne à laquelle elle aura été imposée et quelle que soit la forme par laquelle cette réglementation ou cette prescription ou

cette injonction aura été imposée (permis de construire, permis de construire modificatif, notification, arrêté, décret, loi, simple demande ou autre...),

6. Les coûts liés à (i) l'existence, à la situation, au fonctionnement et à l'entretien de la zone d'aménagement sur lequel serait situé le terrain et de ses éléments d'équipement, et à (ii) l'appartenance à toute AFUL, ASL, GIE...du fait de la propriété des Biens Loués,

7. Les consommations liées aux fluides supportés directement par le Preneur (eau, (et, s'il y a lieu, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes, frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs, frais d'entretien du système), chauffage, électricité, climatisation, rafraîchissement),

8. Les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Les frais d'entretien complet d'exploitation. Cette catégorie de charges comprend notamment le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteriers et installations électriques. Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, l'entretien, la réparation et du remplacement du transformateur électrique.

La liste ci-dessus n'induit aucune obligation pour le Bailleur d'assurer les prestations visées.

En cours de Bail, le Bailleur informera dès qu'il en aura connaissance, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux susceptibles d'être refacturés au Preneur en application des présentes et liés à l'usage des Biens Loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi que de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges, impôts, taxes et redevances susvisés.

Pour le cas où une des charges ou une des catégories de charges ci-avant visées deviendrait irrécupérable en vertu de la réglementation ou serait jugée irrécupérable, ceci n'aurait pas pour effet d'invalider le présent article I.5.4.2 dans son ensemble ; seule la charge concernée sera alors exclue de la liste des charges récupérables ainsi qu'en conviennent expressément les Parties.

5.5.2.2. Demeureront à la charge du Bailleur les dépenses suivantes :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil,

2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, seulement pour les travaux relevant de l'article 606 du Code civil,

3. Les frais afférents à toute modification de tout ou partie de l'Immeuble, de leurs équipements ou/et de leurs installations, imposée par une réglementation et/ou une prescription et/ou une injonction, telle une prescription imposée par une autorité administrative dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement mais dans la mesure les frais relèvent de l'article 606 du Code civil,

4. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale du Bailleur, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur.

Néanmoins par dérogation, et même si leur redevable légal est le Bailleur, demeureront à la charge du Preneur, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du Biens Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle sur les locaux

à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les emplacements de stationnement pour la Région Ile de France et la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France.

5. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des Biens Loués,

6. Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

5.5.2.3.

1. A ce jour, la première phrase du point 8 de l'article 5.5.2.1 du Bail « *Les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations.* » est sans objet compte tenu de l'absence de personnel payé par le Bailleur.
2. A ce jour, le point 6 de l'article 5.5.2.3 du Bail est sans objet au jour de la signature du Bail.

5.5.3. Provisions pour charges

Sous réserve des prévisions de l'article I.5.6, les charges, en ce compris tous frais, charges, impôts, taxes, contributions, droits et autres accessoires donneront lieu au paiement d'une provision trimestrielle facturée par le Bailleur sur la base d'un budget prévisionnel.

Les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant l'année concernée.

5.5.4. Privilèges du Bailleur

Le Bailleur se réserve la possibilité à tout moment :

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation,
- de faire poser des compteurs divisionnaires.

5.6. Assujettissement à la TVA

Le Bailleur a opté pour l'assujettissement des recettes locatives à la TVA. en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts.

En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, des charges, impôts et taxes, le montant de la TVA dont le Bailleur sera redevable ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. De manière plus générale, tout appel de TVA auprès du Bailleur par l'administration fiscale, au regard du Bail, sera supporté par le Preneur.

Chacune des Parties s'engage à fournir à l'autre Partie toute facture qui serait nécessaire afin de permettre à cette autre Partie d'exercer ses droits à déduction de toute TVA due au Trésor à raison du présent Bail.

Si, pour une raison quelconque, le loyer et les autres recettes locatives venaient à être soumis à une autre taxe que la TVA, le Preneur en supportera le paiement ou la refacturation (en ce comprise la contribution annuelle sur les revenus locatifs visée à l'article 234 nonies du Code général des impôts).

5.7. Modalités de règlement du loyer et des charges - Pénalités

Le Preneur s'oblige à payer le loyer et les provisions pour charges par trimestre civil d'avance, et au plus tard les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Par dérogation à l'article I.5.4.3, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part d'impôts, taxes et redevances, en ce compris la taxe foncière, sur présentation d'une facture accompagnée du justificatif correspondant (avis d'imposition pour la taxe foncière) dans les quinze (15) jours calendaires de l'envoi de chaque facture.

Les loyers et les provisions pour charges seront prélevés par le Bailleur sur le compte bancaire du Preneur dont les coordonnées ont d'ores et déjà été transmises au Bailleur.

Tous les autres paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.8. Pénalités

En cas de non-paiement à l'échéance, du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée à son échéance, le Preneur sera redevable de plein droit d'intérêts de retard calculés sur la base du dernier taux mensuel moyen EONIA (*European Overnight Index Average*, tel que calculé au jour le jour) publié, majoré de cinq cents points de base (EONIA + 500 points de base), et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure ne soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail et sans renonciation à la clause résolutoire prévue ci-après à l'article I.9.2.

Cette pénalité sera calculée au prorata du nombre de jours écoulés depuis la date d'exigibilité de la somme jusqu'à la date du virement.

ARTICLE I.6 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer, et à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché au sujet de son respect des stipulations du présent article.

6.1. Conditions générales de jouissance

6.1.1. Le Preneur prend les Biens Loués dans l'état décrit à l'article II.2.2 sans pouvoir exiger, de réparations ou de travaux, ni à son entrée dans lieux ni pendant la durée du Bail, ses renouvellements successifs ou période de tacite prolongation.

6.1.2. Le Preneur devra utiliser les Biens Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Il s'engage à n'avoir dans les Biens Loués aucun appareil qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins ou aux tiers. Aucune émanation malodorante ne devra provenir des Biens Loués. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Biens Loués et de l'Immeuble. De même, il ne pourra faire supporter

à la structure, aux planchers et dallages une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il assurera sa responsabilité à ce sujet.

6.1.3. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations. Il est expressément convenu que le Preneur tiendra le Bailleur quitte de toutes les conséquences des troubles de voisinages qui pourraient être causés par le Preneur. Il souscrira toutes les assurances nécessaires et en justifiera au Bailleur à première demande de sa part.

6.1.4. En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des parasites ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le Preneur, devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

6.1.5 Le Preneur s'engage à parfaitement respecter les règles de la zone sur lequel se situent les Biens Loués, y compris les statuts et règlement de toute AFUL, ASL, GIE ou tout autre organe dont le Bailleur serait ou deviendrait membre au titre de sa propriété de l'Immeuble.

6.1.6. Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner ni dans les parties communes ni sur les voies d'accès de l'ensemble immobilier dont dépendraient les Biens Loués. A ce titre, le Bailleur se réserve le droit, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée demandant l'enlèvement des objets (outils, matériaux, déchets, etc.) et qui est restée sans effet, de procéder lui-même à l'enlèvement desdits objets, et cela aux frais exclusifs du Preneur.

6.1.7. Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur en cas de nuisances ou troubles de voisinage quelle que soit leur nature, éventuellement subis par le Preneur notamment du fait des travaux qui seraient en cours de réalisation ou réalisés sur la zone d'aménagement, le terrain ou l'Immeuble.

6.1.8. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra strictement rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la personne ayant demandé l'expropriation.

6.2. Respect de la réglementation

Le présent article est une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

6.2.1. Obligations générales

a) Sous réserve de ce qui est indiqué à l'article I.5.4.2.1.5. du Bail, le Preneur s'engage à respecter scrupuleusement et à ses frais toute réglementation, injonction et/ou prescription applicable ou qui deviendrait applicable aux Biens Loués et/ou à son activité dans les Biens Loués ainsi que toute demande des autorités administratives, à compter de la date de signature du Bail et jusqu'à l'expiration du Bail et de ses renouvellements successifs, notamment en matière d'environnement, de santé, d'hygiène et de sécurité, quelle que soit la forme par laquelle la réglementation, l'injonction, la prescription et/ou la demande aura été imposée (loi, décret, arrêté, règlement, autorisation administrative, injonction, demande d'une autorité administrative...) et quel que soit le destinataire de la demande.

A ce titre, le Preneur s'engage également à faire toute déclaration ou enregistrement et à obtenir et maintenir toute autorisation nécessaire à son activité, et à ne pas entreprendre dans les lieux une activité soumise à autorisation ou enregistrement ou déclaration sans avoir obtenu une telle autorisation ou effectuer un tel enregistrement ou une telle déclaration, étant précisé toutefois que le Preneur devra requérir au préalable l'accord écrit du Bailleur et ne

devra solliciter aucune autorisation, entreprendre une demande ou effectuer un enregistrement ou une déclaration qui affecterait la/les autorisation(s) et/ou enregistrement(s) et/ou déclaration(s) applicable(s) notamment celle(s) visée(s) à l'article II.2.1. Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des formalités, démarches et autorisations à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet effet. Il fera également son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, participations ou autres droits, présents et à venir, afférents à ou générés par son activité.

b) Pour le cas où des modifications de tout ou partie des Biens Loués, de leurs équipements ou/et de leurs installations ou des travaux seraient imposées par une réglementation, injonction, prescription et/ou demande administrative, telle une prescription imposée par une autorité administrative dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, ces modifications ou travaux seraient réalisés par le Preneur à ses frais si ces modifications ou travaux sont imposés par une réglementation, injonction, prescription et/ou demande administrative applicable :

- au domaine d'activité du Preneur, ou
- aux équipements et installations réalisés au sein des Biens Loués par le Preneur au cours du présent Bail et du précédent.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux lui incombant en vertu du présent article pour demander la résiliation, la résolution, la caducité, sous quelle que forme que ce soit, du Bail et/ou de ses renouvellements successifs.

c) Le Preneur sera seul responsable de la sécurité des occupants, visiteurs et utilisateurs des Biens Loués, sans recours possible contre le Bailleur et s'engage à se conformer à toute réglementation en matière de prévention, hygiène et de sécurité ainsi qu'à toutes les prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

6.2.2. Installation classée pour la protection de l'environnement

6.2.2.1. Autorisation d'Exploiter

Les activités exploitées dans l'Immeuble sont soumises à la réglementation des ICPE. L'arrêté d'autorisation d'exploiter obtenu par le Bailleur est visé aux Conditions Particulières (l'« **Autorisation d'Exploiter** »).

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de toutes les dispositions et prescriptions de l'Autorisation d'Exploiter ainsi que de la réglementation environnementale applicable à son activité dans les Biens Loués et dispose de toute la compétence nécessaire pour en apprécier la portée.

A cet égard, le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur de ce chef.

Sauf autorisation expresse du Bailleur, le Preneur sera tenu d'exploiter les Biens Loués conformément aux rubriques visées à l'Autorisation d'Exploiter et en particulier des maximums de volume de stockage autorisés tels qu'indiqués aux Conditions Particulières.

Il sera responsable vis-à-vis du Bailleur de la péremption de l'autorisation concédée pour une rubrique quelconque qui lui serait imputable du fait de l'absence d'exploitation des Biens Loués ou d'une partie de ceux-ci. Le Preneur s'engage à ce titre à obtenir de nouveau les autorisations nécessaires aux rubriques de la nomenclature ICPE qui seraient de son fait devenues caduques de façon à ce que l'intégralité des activités autorisées aux termes de

l'Autorisation d'Exploiter et de ses éventuels arrêtés complémentaires ou modificatifs soit de nouveau autorisée. Il est en tant que de besoin précisé que la péremption d'une rubrique ICPE ne devra en aucun cas être susceptible d'entraîner la perte de l'Autorisation d'Exploiter dans son ensemble ni porter sur la rubrique 1510.

Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait exercer une activité soumise à la réglementation ICPE non visée par l'Autorisation d'Exploiter, il devra faire son affaire personnelle de l'obtention préalable des autorisations nécessaires et définitives à ladite exploitation, après accord exprès et par écrit du Bailleur et communiquera tous les documents afférents à ces autorisations en ce compris les études d'impact et notes techniques.

Pour le cas où le Bailleur aurait donné son accord au Preneur, le Bailleur préparera et déposera à son nom ou au nom de toute personne désignée par lui, en concertation avec le Preneur et aux frais de ce dernier, un dossier de demande d'autorisation ou d'enregistrement ou de déclaration, le cas échéant modificative ou complémentaire. Les Parties se tiendront mutuellement informées de la suite donnée à cette demande ou enregistrement ou déclaration par l'administration et en particulier tout nouvel arrêté d'exploiter ou toute nouvelle prescription.

La demande d'autorisation définitive étant formulée sous la responsabilité et aux risques du Preneur, ce dernier ne pourra se prévaloir du refus de l'autorisation par l'administration pour demander la résiliation du Bail ni pour exercer un recours à l'encontre du Bailleur, lequel ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus de ladite autorisation. A ces conditions, le Preneur s'engage en tout état de cause à exploiter les Biens Loués conformément aux autorisations délivrées.

6.2.2.2. Respect du Bail et de la réglementation

Le Preneur s'engage à se conformer à la réglementation environnementale applicable et en particulier, aux prescriptions de l'Autorisation d'Exploiter ainsi qu'à toute demande de la DREAL et/ou de la préfecture concernant l'exploitation de son activité dans les Biens Loués. En ce qui concerne les lois, réglementations, ordonnances, décrets ou directives permettant une exécution différée de leurs prescriptions, le Preneur s'engage à s'y conformer dans les délais impartis et en tout état de cause, au plus tard à la date de libération des Biens Loués.

Il devra en particulier, dans le souci d'assurer la sécurité de l'Immeuble s'astreindre à une parfaite transparence sur tout ce qui, dans l'évolution de son activité, est susceptible d'avoir une incidence sur le respect de la réglementation ICPE et en informer le Bailleur dans les meilleurs délais.

Si, en ce qui concerne la protection contre l'incendie, chaque cellule des Biens Loués est équipée par le Bailleur de Sprinklers et de RIA, cette installation prévue à titre de précaution complémentaire ne saurait évidemment exonérer le Preneur des obligations qui lui incombent, et notamment de l'installation d'extincteurs conformément aux règles et normes applicables.

Le Preneur garantit le Bailleur contre toute condamnation, tout dommage direct du fait du non-respect du présent article et/ou de l'Autorisation d'Exploiter qui lui serait opposable. Le Preneur fera également son affaire durant le Bail de toutes réclamations de tiers valablement effectuées concernant une question relative à l'environnement au titre de l'exploitation des Biens Loués sauf à ce que lesdites réclamations résultent d'une action, d'une omission ou d'une négligence du Bailleur.

Il est en outre expressément convenu que, dans le cas où par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des Biens Loués, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Biens Loués,

une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail.

Le Preneur restera donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture et éventuellement jusqu'à l'obtention d'un nouvel arrêté d'autorisation d'exploiter une ICPE au paiement du loyer et autres charges et accessoires stipulées au Bail comme à l'exécution de tous les articles et toutes les conditions du présent Bail, sauf en cas de faute avérée du Bailleur.

Plus généralement, le Preneur s'interdit tout acte, tout comportement qui aurait pour effet de mettre un terme, d'emporter l'annulation ou le retrait des autorisations d'exploiter qu'il détient ou dont il bénéficie au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et notamment à effectuer toute déclaration de cessation d'activité.

6.2.2.3. Départ du Preneur

Au départ du Preneur des Biens Loués, les Biens Loués devront être rendus en conformité avec (i) la réglementation ICPE applicable à l'activité du Preneur dans les Biens Loués, (ii) avec l'Autorisation d'Exploiter et toute autre autorisation complémentaire obtenue dans le cours du Bail et (iii) toute prescription complémentaire de l'administration.

En outre, le Preneur s'interdit de prendre des décisions relatives aux autorisations complémentaires qu'il aurait obtenues pendant la durée du Bail (en accord avec le Bailleur) sans avoir préalablement demandé au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le sort qu'il entend leur donner et obtenu une réponse écrite à ce titre. Dans ce cadre, si le Bailleur le souhaite, le Preneur s'oblige à prêter son concours aux démarches qui devront être engagées, auprès de l'administration en vue de les transférer au Bailleur ou au tiers de son choix (futur locataire s'il est connu, entité de portage d'ICPE, etc), et à accompagner les démarches en vue de ce transfert.

A défaut de respect des prévisions ci-avant de l'article I.6.2.2 ou pour le cas où l'autorisation d'exploiter, éventuellement complétée et/ou modifiée, ou la déclaration ferait l'objet d'un retrait imputable au Preneur ou d'une annulation, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, si bon semble au Bailleur, un mois après sommation du Bailleur au Preneur d'avoir à régulariser sa situation, demeurée sans effet. Le Bailleur se réserve le droit de faire indemniser son préjudice par le Preneur.

6.3. Protection de l'environnement - Pollution

6.3.1. Le Preneur respectera toutes les dispositions prescrites par la loi, les règlements, les rapports et études de pollution et les prescriptions relatives au terrain, à l'Immeuble et aux Biens Loués.

6.3.2. Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver le terrain, l'Immeuble et les Biens Loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

6.3.3. Si d'une façon ou d'une autre l'environnement était pollué, du fait du Preneur et/ou de ses prestataires, d'une pollution pouvant entraîner des conséquences dommageables pour le terrain, l'Immeuble, les Biens Loués ou généralement le patrimoine du Bailleur, et/ou pour tout tiers et/ou pour le patrimoine dudit tiers, le Preneur en sera responsable et il s'engage à faire exécuter tous les travaux et à prendre toutes les mesures nécessaires à ses frais exclusifs, dès l'apparition de ladite pollution, pour mettre fin à sa cause, en éliminer tous les aspects et toutes les conséquences, et mettre en place les mesures de surveillance requises.

6.3.4. Faute pour le Preneur d'avoir diligenté les contrôles et travaux nécessaires visés à l'article I.6.3.3. ci-dessus, et d'avoir remis au Bailleur des diagnostics établis par un organisme notoirement connu, le Preneur remboursera le Bailleur l'ensemble des frais de contrôles, d'évaluation et d'élimination des traces de pollution subsistante, que ce dernier aura avancés.

6.3.5. Le Preneur remettra au Bailleur au cours du trimestre précédant la libération des Biens Loués, un diagnostic de la pollution du terrain établi par un organisme notoirement connu. Au cas où ce diagnostic révélerait l'existence de produits polluants imputables au Preneur, il devra préciser les mesures à prendre pour dépolluer le site et réaliser les mesures de surveillance nécessaires. Le Preneur prendra en charge la dépollution du site et assurera la mise en place et le suivi des mesures de surveillance, à ses frais, et sous le contrôle du Bailleur, y compris en cas de dépollution prescrite par l'administration dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

6.3.6. Faute pour le Preneur de remettre au Bailleur le diagnostic visé à l'alinéa 1 de l'article I.6.3.5 ci-avant à l'expiration du Bail, le Bailleur fera établir ledit rapport, aux frais du Preneur, par un organisme notoirement connu. Les sondages seront effectués aux lieux susceptibles d'être pollués du fait de l'activité du Preneur et de l'emplacement des équipements. Si à la suite de ce contrôle, une forme quelconque de pollution imputable au Preneur était constatée, ce dernier en sera responsable et le Bailleur fera exécuter les travaux et prendra les mesures visées au paragraphe 6.3.5. ci-dessus, aux frais du Preneur.

6.3.7. Le Preneur dédommagera le Bailleur de toutes les conséquences de sa mise en cause par des tiers du fait de toute pollution qui lui serait imputable.

6.3.8. Le Preneur s'engage à adresser au Bailleur dans les 30 jours de son établissement tout rapport ou diagnostic de pollution qu'il aura fait établir quelles que soient les circonstances ou les motivations de son établissement, telles que par exemple celles visées par l'article L 512-18 du Code de l'environnement.

6.4. Travaux – Installations - Aménagements

6.4.1. Par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil, le Preneur souffrira que le Bailleur fasse exécuter les travaux qu'il jugerait utiles, urgents ou nécessaires à la pérennité des Biens Loués ou de l'Immeuble, ou rendus nécessaires par une obligation de mise aux normes ou encore visés à l'alinéa 2 de l'article I.6.1.1 ci-avant sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

S'agissant des travaux non visés au paragraphe précédent, le Bailleur ne pourra effectuer ces travaux que dans la mesure où leur durée et leur importance n'empêchent pas le Preneur d'exercer totalement son activité. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer du fait de l'exécution de ces travaux.

Dans tous les cas, le Bailleur et le Preneur se rapprocheront pour établir un calendrier d'intervention limitant autant que possible la gêne occasionnée au Preneur par la réalisation des travaux.

Le Preneur devra, à l'occasion de ces travaux, faire place nette à ses frais, des meubles, aménagements et agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

6.4.2. Le Preneur ne pourra effectuer dans les Biens Loués des travaux qui puissent nuire à leur solidité.

6.4.3. Le Preneur aura seul la charge et la responsabilité du fonctionnement et de la sécurité de l'ensemble des équipements qu'il aura installés lui-même. Il devra remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

6.4.4. Tous les travaux comportant (i) changement de distribution, (ii) démolition ou percement de murs, (iii) installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, s'ils touchent au gros œuvre ou comportent démolition ou percement de poutres, de planchers ou de dalle devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents nécessaires relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans et notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur qui s'engage à souscrire les assurances nécessaires. Lesdits travaux seront effectués sous la surveillance d'un architecte et/ou d'un bureau d'études techniques agréé(s) par les deux Parties, dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Ils devront en outre, le cas échéant, avoir fait l'objet de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires.

6.4.5. Tous les travaux, , installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur au cours du Bail, devront être retirés par le Preneur lors de la cessation du Bail sauf à ce que le Bailleur notifie au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard 1 mois avant la date à pour laquelle le congé a été donné, son choix d'en conserver la propriété sans indemnité.

La remise en état s'entend de la remise des lieux dans leur état antérieur, en tout ou en partie, le rebouchage de tout percement de mur, de poutre, de plancher et de dalle, aux frais du Preneur, même si les travaux correspondants ont été autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations installés par le Preneur non fixés à demeure, tels que notamment les cloisons légères, les installations téléphoniques, et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ. Le Preneur devra remettre, à ses frais, les Biens Loués en état, toutes les fois où des dégradations seront survenues du fait de l'enlèvement desdits équipements, matériels et installations.

6.4.6. Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou de manière générale réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble et du site, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations réglementaires applicables et 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 ni recherché à ce sujet.

6.5. Entretien et surveillance des Biens Loués

6.5.1. Le Preneur sera tenu d'effectuer, pendant la durée du Bail, à ses frais, les remplacements, les réparations, à l'exception de celles visées par l'article 606 du Code Civil, les travaux d'entretien, ainsi que le nettoyage des Biens Loués, de leurs installations et éléments d'équipement tels que dallage, ventilation, climatisation, porte et niveleur de quai, installations électriques, installations de chauffage, canalisations, voie ferrée, serrureries et robinetteries, dès qu'ils s'avéreront nécessaires, et les rendra en bon état d'entretien et de fonctionnement. Il remplacera ce qui ne peut être réparé en ce compris les réparations et remplacements occasionnés par vétusté ou force majeure par dérogation à l'article 1755 du Code civil. De même, il est convenu entre les Parties que par dérogation à l'article 1721 du Code civil, le Bailleur ne sera tenu à aucune garantie pour les vices ou défauts des Biens

Loués sauf dol ou faute du Bailleur rendant le Local impropre à la continuité de l'activité du Preneur.

Il devra déférer à toute injonction dûment motivée du Bailleur relative aux obligations à sa charge aux termes du présent article, même en cours de Bail.

6.5.2. Le Preneur veillera à la sécurité des Biens Loués et il supportera toutes les charges relatives à leur surveillance.

6.5.3. Le Bailleur souscrira dans des conditions normales de marché aux frais du Preneur les contrats annuels de vérification, maintenance et entretien concernant les Biens Loués et leurs éléments d'équipement. Il souscrira en particulier des contrats annuels de vérification, maintenance et entretien des installations électriques, des portes, des toitures, des extincteurs et RIA.

Le Preneur se conformera aux prescriptions des organismes retenus.

Le Preneur prévoira la formation de son personnel sur les moyens de première intervention (extincteurs, RIA...). Il s'assurera de la présence en permanence des effectifs de sécurité nécessaires.

6.5.4. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets et rideaux de fermeture en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

6.5.5. Le Preneur devra entretenir les revêtements de sol en bon état d'usage et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et procéder à leur remplacement si besoin.

6.5.6. A défaut d'exécution des travaux visés au présent article 1.6.5, le Bailleur pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée infructueuse pendant plus de 30 jours, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur.

6.5.7. Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Biens Loués ou l'Immeuble et il s'oblige à informer le Bailleur immédiatement après qu'il en a eu connaissance de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Biens Loués ou l'Immeuble.

6.6. Visite des Biens Loués

6.6.1. Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Biens Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture desdits locaux et en présence d'un représentant du Preneur moyennant un préavis de deux (2) jours ouvrés, sauf cas d'urgence. De même, dans le cadre de la maintenance, de la mise en œuvre de garantie des constructeurs le cas échéant, la vérification ou la réparation d'équipements et installations communs, un droit d'entrée et de passage est reconnu au Bailleur et à tout tiers diligenté par ce dernier.

Le Preneur devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles conformément aux stipulations de l'article 1.6.4.1 des présentes.

6.6.2. Le Preneur laissera visiter les Biens Loués par le Bailleur et/ou d'éventuels locataires, aux heures d'ouverture desdits lieux, en présence d'un représentant du Preneur, à l'expiration du Bail, pendant la période de préavis, moyennant un préavis de deux (2) jours ouvrés, sauf

cas d'urgence. Il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur qui ne devront toutefois pas gêner son exploitation.

6.7. Etat d'occupation des Biens Loués

Jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, les Biens Loués devront être garnis constamment de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du Bail.

6.8. Téléphone – Eau – Electricité et autres prestations

En ce qui concerne les consommations privatives et en particulier l'usage du téléphone, de l'électricité, du chauffage et de l'eau, le Preneur devra s'entendre directement avec les sociétés distributrices aux fins d'installation à sa charge des équipements et de souscription des contrats d'abonnement.

Le Preneur ne pourra faire au Bailleur aucune réclamation en cas d'interruption ou restriction des services concernés ou de leur mauvais fonctionnement.

6.9. Assurances et recours (toute dérogation doit faire l'objet d'une validation de la part de notre assureur)

6.9.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la distance entre le haut du stockage et la tête de sprinkler est inférieure à 0,90 mètre) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

6.9.2 Assurances du Preneur

Le Preneur garantira, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles qu'il peut encourir du fait :

- de ses qualités de locataire et/ou occupant,
- de ses activités,

notamment à l'égard du Bailleur ainsi que des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, ses biens propres, ceux entreposés au sein des Biens Loués et les aménagements qu'il réalisera au sein des Biens Loués notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation.

6.9.3 Renonciation à recours

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et ce même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Bailleur renonce en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur.

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et ses mandataires.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

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

De plus, le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute modification intervenant au titre des assurances visées ci-avant ainsi que de leur résiliation pour quelque cause que ce soit dans un délai de 15 jours précédant l'effet de ladite résiliation.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes. Il est ici précisé qu'à la signature du Bail, le paragraphe précité est sans objet.

6.9.5 Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances (taxe sur les conventions d'assurance incluse) contractées conformément aux usages par le Bailleur.

6.9.6 Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur, sauf carence grave de celui-ci, dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble,
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués,
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres.

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

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

6.9.7 Le Bailleur et le Preneur s'engagent à porter à la connaissance de leurs assureurs respectifs l'intégralité des stipulations du présent article.

6.9.8 Le sous-locataire éventuel du Preneur s'engage aux mêmes obligations et renonciations contre le Bailleur et en informe son assureur.

ARTICLE I.7 - CESSION DU BAIL - SOUS-LOCATION

7.1. Cession

7.1.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur.

7.1.2.

7.1.2.1 Toutefois, s'agissant d'une cession dudit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, la cession ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur, lequel ne pourra refuser son consentement que fondé sur de justes motifs, notamment si le cessionnaire obtient une note de défaillance au moins égale à 15/20 (INTUIZ/ALTARES).

7.1.2.2

En cas de changement de contrôle envisagé du Preneur au sens l'article L233-3 du Code de commerce au profit d'une entité ne respectant les obligations issues de la réglementation en matière de lutte contre la corruption, le Bailleur pourra mettre si bon lui semble la clause résolutoire visée à l'article I.9 du Bail

7.1.3. Mais aucune cession ne pourra être réalisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires échus.

7.1.4. Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur aura été appelé. Une copie du projet définitif d'acte de cession devra être remise au Bailleur au moins 15 jours avant la date de signature prévue pour la cession. Le cessionnaire devra s'obliger au paiement des loyers et charges et à l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail.

7.1.5. Le Preneur ayant cédé son Bail et le cessionnaire, renonçant aux bénéfices de discussion et de division, resteront solidairement tenus entre eux et avec tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges et accessoires et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, y compris celles relatives aux relations entre les Parties après l'expiration du Bail visées à l'article I.10 du Bail. Cet engagement solidaire s'appliquera pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession du Bail conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

L'acte de cession devra rappeler les termes du présent engagement solidaire. Le Bailleur pourra toutefois limiter la durée de cette garantie ou dispenser le Preneur de fournir cette garantie lors de l'agrément du cessionnaire.

7.1.6. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui.

7.1.7. L'article I.7.1.1 ci-dessus s'applique quelles que soient les modalités du transfert du Bail sous réserve des dispositions de l'article L145-16 du Code de commerce. Les articles I.7.1.3. à I.7.1.6 inclus s'appliquent quelles que soient les modalités du transfert du Bail (cession de fonds de commerce, apport en société, scission de société, apport partiel d'actif...).

7.2. Sous-location

7.2.1. Le Preneur s'interdit de sous-louer à des tiers tout ou partie desdits Biens Loués sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

A titre exceptionnel et personnel, à la demande du Preneur, le Bailleur a accepté de consentir à la société FlexiStock la dérogation suivante : le Preneur aura la possibilité de sous-louer partiellement les locaux loués à toute société du Groupe FlexiStock tel que défini ci-après, le lien capitalistique devant se maintenir pendant toute la durée de la sous-location sous peine de résiliation du contrat de sous location. Il est ici précisé qu'il faut entendre par société du Groupe FlexiStock : toute société dans laquelle la société FlexiStock détiendraient directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote et/ou toute société sous le même contrôle que la société FlexiStock.

7.2.2. Toute mise à disposition ou sous-location exceptionnellement autorisée devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- les Biens Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la mise à disposition ou la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et comportera une renonciation expresse par l'occupant ou le sous-locataire à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur ;
- la mise à disposition ou la sous-location ne pourra être consentie pour une durée supérieure à la durée restant à courir entre la date d'effet de l'acte de mise à disposition ou de sous-location et la première date pour laquelle le Preneur peut résilier le Bail. En cas de non-exercice de cette faculté de résiliation, la mise à disposition ou la sous-location pourra être renouvelée pour la durée de la période triennale suivante ;
- la mise à disposition ou la sous-location devra être effectuée dans le respect des prescriptions attachées à l'arrêté d'autorisation d'exploiter et/ou à la déclaration d'exploitation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et l'acte de sous-location devra expressément rappeler l'obligation du sous-locataire de respecter lesdites prescriptions, éventuellement modifiées, et généralement l'ensemble de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le Preneur devra veiller personnellement et directement à satisfaire aux obligations mises à sa charge par l'article I.6 du présent Bail et particulièrement à l'entretien et à la tenue des Biens Loués. Le contrat de mise à disposition ou de sous-location devra prévoir les moyens mis à disposition du Preneur pour lui permettre de respecter cette obligation ;
- le Preneur devra faire son affaire personnelle dont il demeure garant à l'égard du Bailleur, du départ du sous-locataire et des occupants de son chef à la date à laquelle le présent Bail prend fin quelle qu'en soit la cause, en ce compris, sans que cette liste soit limitative, la résiliation anticipée, le non-renouvellement du présent Bail, soit à l'initiative du Preneur, soit à celle du Bailleur, la résiliation judiciaire ou acquisition de la clause résolutoire ;
- l'occupant ou le sous-locataire sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail ;
- toutefois le sous-locataire ou l'occupant ne pourra lui-même consentir un droit d'occupation quelconque sur tout ou partie des Biens Loués ;
- le sous-locataire ou occupant et ses assureurs devront renoncer à tout recours, contre le locataire principal, le Bailleur et leurs assureurs respectifs.

Tout écrit comportant mise à disposition ou sous-location devra être communiqué au Bailleur au moins quinze (15) jours ouvrés avant sa conclusion.

Toute mise à disposition ou sous-location qui ne respecterait pas les conditions ci-dessus est interdite et ne sera pas opposable au Bailleur.

Une copie certifiée conforme de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

Le Preneur restera responsable du paiement du loyer, des charges et frais, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du Bail et sera tenu vis à vis du Bailleur de s'acquitter des loyers dus au titre du présent Bail aussi longtemps qu'un sous-locataire occupera des Biens Loués et ce alors même que le Preneur aurait régulièrement donné congé au Bailleur.

7.3. Location-gérance

Le Preneur s'oblige à personnellement exploiter et occuper les Biens Loués. Toute location-gérance est interdite.

ARTICLE I.8 - RESTITUTION DES BIENS LOUES

8.1. Au plus tard cinq mois avant la date prévue pour la restitution des Biens Loués, le Preneur devra inviter le Bailleur à visiter les Biens Loués pour :

- envisager les réparations, remplacement et travaux d'entretien à réaliser pour amener les Biens Loués en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité,
- établir les remises en état visées à l'article I.6.4.5.

Le Bailleur établira, sur la base de l'état des lieux de mise à disposition du local la liste des travaux correspondants et l'adressera au Preneur au plus tard un mois après la date de la visite. .

8.2. Le Preneur informera le Bailleur de la date de son déménagement au moins trois mois à l'avance en lui communiquant sa nouvelle adresse. Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels :

- avoir remis au Bailleur le diagnostic de pollution visé à l'article I.6.3.5. alinéa 1,
- avoir acquitté la totalité des termes de loyer, charges et accessoires, sans qu'une quelconque compensation avec le dépôt de garantie puisse être invoquée,
- avoir justifié, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

8.3. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Biens Loués :

- après réalisation de tous travaux figurant sur la liste visée à l'article I.8.1,
- en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité,
- libres de toute occupation.

Les Biens Loués seront considérés libres de toute occupation s'ils ont été vidés :

- du mobilier et de l'équipement de bureau tel que bureau, table, chaise, fauteuil, meuble de rangement, matériel de bureau, téléphone, climatiseur spécifique, matériel informatique, la dépose de câbles n'étant toutefois pas nécessaire, lampadaire, livre, télécopieur, boîte d'archives, portemanteau,
- agencements et installations qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option qui lui est conférée par l'article I.6.4.5 ci-dessus,
- du mobilier de stockage, tels que les racks,
- des équipements de type ménager et technique tel que réfrigérateur, distributeur de boissons, onduleur, climatiseur spécifique, photocopieur,

- des systèmes de cloisonnements amovibles tels que cloisons mobiles et cloisonnettes.

La remise en état des lieux, l'état d'entretien, de réparation de fonctionnement et de sécurité, ainsi que l'état d'occupation seront constatés par un état des lieux de sortie sans frais pour le Preneur et contradictoire et avec l'assistance d'un huissier de justice à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux comportera, s'il y a lieu,

- la liste des travaux de remise en état restant à réaliser,
- le relevé des réparations à effectuer comportant notamment l'ensemble des travaux de remise en état liés à la dépose des racks,
- la liste des éléments devant être enlevés ou déposés pour que les lieux puissent être considérés comme libres de toute occupation.

8.4. Au cas où le Preneur ou son représentant ne serait pas présent aux jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, et après une tentative demeurée infructueuse (le Preneur ne se présente pas à la date de la convocation), l'état des lieux pourra être établi, après nouvelle convocation, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Biens Loués. Les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

8.5. Si une remise en état, des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Bailleur procédera à la remise en état et à la réalisation des travaux ou réparations aux frais exclusifs du Preneur.

Pour le cas où les Biens Loués ne seraient pas libres de toute occupation, le Bailleur aura la faculté de procéder à l'enlèvement des biens du Preneur qui ne pourra prétendre à aucun droit sur ce qui aura été enlevé et/ou rechercher la responsabilité du Bailleur à ce sujet.

8.6. Le dépôt de garantie visé à l'article I.5.3. sera restitué, et toute autre garantie de substitution acceptée par le Bailleur prendra fin, une fois que le Preneur a satisfait à toutes les obligations lui incombant au titre des présentes :

- lors de la remise des clefs si le diagnostic de pollution visé à l'article I.6.3.5. ou à l'article I.6.3.6. ne fait état d'aucune pollution et si l'état des lieux contradictoire visé à l'article I.8.3 ou le constat dressé par huissier en exécution de l'article I.8.4 ne fait état ni de remise en état, ni de réparations ou entretien restant à la charge du Preneur, ni d'éléments d'occupation des Biens Loués,
- sinon à la plus tardive des dates suivantes :
 - après réalisation des travaux de dépollution prescrits par le diagnostic visé à l'article I.6.3.5. ou I.6.3.6. selon le cas,
 - après libération des lieux, remise en état, et réalisation des travaux dont la nécessité est relevée sur l'état des lieux contradictoire visé à l'article I.8.3 ou le constat d'huissier établi en exécution de l'article I.8.4.

8.7. Si le Preneur n'a pas, à la dernière des dates visées ci-dessus, satisfait à toutes les obligations lui incombant aux termes des présentes, selon le cas, le Bailleur mettra en jeu la garantie visée à l'article I.5.3 ou toute autre garantie de substitution acceptée par le Bailleur à hauteur des sommes qui lui sont dues, étant observé que les sommes dont le paiement sera appelé, s'imputeront par priorité sur le montant des travaux et réparations y compris ceux de remise en état dû par le Preneur, sans préjudice de toute demande complémentaire de dommages et intérêts.

ARTICLE I.9 - CLAUSE PENALE – CLAUSE RESOLUTOIRE

9.1 Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu des présentes, le montant des sommes dues majorée de 15% à titre d'indemnité forfaitaire, sera due de plein droit au Bailleur, un mois après un commandement ou une mise en demeure demeurés infructueux, le versement de pareille somme constituant une indemnisation forfaitaire acquise définitivement et de plein droit par le seul fait de l'infraction. Ce versement est garanti par le dépôt de garantie visé à l'article I.5.3 ou toute autre garantie de substitution acceptée par le Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit, nonobstant l'application de la présente clause, de poursuivre le Preneur pour l'exécution des obligations du Bail à sa charge par toutes voies et moyens de droit.

9.2. Clause résolutoire

Il est convenu qu'à défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail, de payer un seul terme de loyer, complément de loyer ou les charges à leur échéance, ou d'exécuter une décision de justice, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter ou commandement de payer signifié au Preneur, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, le Bailleur pourrait l'y contraindre sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation des Biens Loués.

En cas de résiliation dans les conditions du présent article I.9.2, le montant total des loyers payés d'avance restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de l'application de l'article I.9.1 et de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE I.10 - RELATIONS DES PARTIES APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

10.1. Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail,

- les Biens Loués ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation,
- ou les travaux de dépollution visés à l'article I.6.3.3 ne seraient pas achevés,
- ou la remise en état et les réparations visées à l'article I.8.3 ne seraient pas exécutées,

le Preneur devra automatiquement au Bailleur une indemnité d'occupation égale au dernier loyer majoré de 50% (TVA en sus le cas échéant), jusqu'à ce que le ou les événements ci-dessus soient tous les trois réalisés.

10.2. Les charges seront également dues pendant toute la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation sera due, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE I.11 - STIPULATIONS DIVERSES

11.1 Changement de contractant

Le Preneur donne d'ores et déjà son consentement à ce que le Bail existe entre lui-même et toute personne physique ou morale et notamment toute personne qui deviendrait propriétaire des Biens Loués ou de l'Immeuble.

En cas de substitution, le Bail existera entre le bénéficiaire de la substitution devenu Bailleur et le Preneur.

11.2. Evolution du Preneur

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout changement important de structure juridique pouvant survenir au cours du Bail, de sa prorogation ou de son renouvellement, tels que transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, transfert du siège social, modification de plus de la moitié de son actionnariat, en participation au capital ou modification de plus de 30% du montant de son capital, fusion, apport partiel d'actif. Il en notifiera le Bailleur dans les 30 jours du changement intervenu.

En cas d'apport partiel d'actif, et sauf application du régime des scissions, la société apporteuse restera garante et solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Bail.

11.3. Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

11.4. Frais - Election de domicile - Notifications - Délais

Si bon semble à l'une des Parties, aux fins de leur conférer date certaine, les présentes seront enregistrées aux soins et aux frais de celle-ci.

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Toute notification ou autre communication devant intervenir au titre des présentes devra, sauf prévisions contraires des présentes ou convention contraire, être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre décharge.

La notification ou la communication sera réputée avoir été donnée selon le cas à la date de première présentation du courrier sous forme RAR, à la date de signature de la décharge ou à la date figurant sur l'accusé de réception.

Toute modification des coordonnées d'une Partie devra être notifiée, par ses soins, à l'autre Partie.

L'ensemble des délais dont le présent contrat fait état sont décomptés de la façon suivante : le jour au cours duquel intervient l'évènement déclenchant le point de départ du délai est non compté. Les sept jours de la semaine et les jours fériés sont comptés. Toutefois, si le dernier jour du délai est un jour férié ou un dimanche, l'expiration du délai est repoussée au premier jour ouvrable suivant.

11.5. Imprévision

Le Preneur et le Bailleur acceptent d'assumer le risque de survenance de tout changement de circonstances imprévisible au sens des dispositions de l'article 1195 du Code civil et renoncent

en conséquence expressément et irrévocable à invoquer cet article et ses dispositions pour poursuivre la révision ou la résolution du bail.

11.6. Droit applicable

Les droits et obligations des Parties sont régis par le droit français.

11.7. Attribution de compétence

Tous les litiges relatifs aux présentes ou à leurs suites seront de la compétence des tribunaux du lieu de situation des Biens Loués.

11.8. Indépendance des stipulations

Si l'une quelconque des stipulations du présent Bail était déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou altérées, les Parties s'engageant à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée en convenant d'une clause valide remplissant un objectif identique ou comparable.

11.9. Confidentialité

Le Bail et ses stipulations sont et demeureront confidentiels, aucune des Parties ne pourra en faire état, ni publier ou communiquer, sous quelque forme que ce soit ou quelque information que ce soit concernant le Bail sans l'approbation préalable et écrite de l'autre Partie, sauf (i) pour les besoins de son exécution, (ii) divulgation rendue obligation par la loi ou les règlements en vigueur, (iii) pour répondre aux demandes émanant d'autorités judiciaires, administratives ou boursières, (iv) à destination des dirigeants, salariés, actionnaires ou conseils des Parties, (v) en cas de cession de l'Immeuble objet du Bail ou de changement de contrôle du Bailleur ou (vi) en cas de mise en place d'un financement par l'une des Parties, sous réserve que les tiers visés au (iv), (v) et (vi) s'engagent à respecter la confidentialité des informations ainsi transmises,

11.10. Données à caractère personnel

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel et notamment à n'utiliser des données à caractère personnel que l'une ou l'autre recueillerait que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à assurer la conformité d'éventuels transferts hors Union européenne, à supprimer ces données dans les délais légaux de prescription, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Chaque Partie s'engage à notifier à l'autre les éventuelles failles de sécurité entraînant un impact sur le traitement de ces données.

Chaque Partie agit vis-à-vis de l'autre en qualité de responsable de traitement. Les Parties ne sauraient être considérées comme responsables conjoints ni sous-traitantes l'une de l'autre.

Chaque Partie est donc responsable, pour ce qui la concerne, de la bonne application de la réglementation relative au droit des données à caractère personnel.

Par ailleurs, l'usage des locaux et notamment des parties et services communs (sécurité, vidéosurveillance, espaces communs, ...) peut nécessiter la collecte et le traitement de données par des tiers (gestionnaire du service de restauration, des services de santé,

prestataire de sécurité, prestataire d'accueil, ...). Le Preneur s'engage à transmettre aux prestataires désignés par le Bailleur les données personnelles nécessaires à la réalisation desdites prestations et à informer son personnel sur l'existence desdits traitements conformément à la réglementation en vigueur.

Toute personne dont les données personnelles auraient, dans ce contexte, à être détenues par le Bailleur, dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, en adressant au Bailleur, une demande en ce sens au Bailleur.

11.11. Négociations

Le Bail est consenti et accepté irrévocablement. Les Parties précisent que les termes et conditions prévus du Bail résultent des négociations ayant eu lieu entre les Parties et que ce dernier ne constitue pas un contrat d'adhésion au sein de l'Article 1110 du Code Civil.

CHAPITRE II : CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE II.1 - EXPOSE

1.1. Le projet du Preneur

Le Preneur prend le site pour stocker ses produits et y abriter ses activités logistiques. Il y assurera la réception, la préparation et l'envoi de ses commandes. Il pourra également localiser dans les bureaux situés sur le site des équipes administratives, commerciales ou achat. Il pourrait également utiliser une partie des bureaux en local de présentation de ses gammes et produits. Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait utiliser une partie du site autre que la partie à usage de bureau pour y installer une activité de présentation des gammes et produits, il devra alors recueillir l'accord express du Bailleur. Dans tous les cas, l'accueil des tiers s'effectuera dans les conditions prévues par le code du travail, l'Immeuble n'étant pas classé ERP.

1.2. Remise préalable de documents

Les Parties rappellent que préalablement à la signature du contrat de bail visé ci-dessus à l'article II.1.1, les documents suivants dont certains sont par ailleurs annexés aux présentes, ont été remis par le Bailleur au Preneur, qui déclare en avoir en parfaite connaissance et s'en satisfaire sans recours contre le Bailleur :

- Tableau des surfaces des Biens Loués (annexe II.2.2.a) ;
- Plans des Biens Loués et des parkings (annexe II.2.1.a) ;
- Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le Bailleur a fait établir un état des risques et pollutions auxquels les Biens Loués sont exposés dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé (annexe II.1.3.1).

- Le Bailleur déclare à cet égard que les Biens Loués, depuis qu'il en est propriétaire, n'ont pas subi à sa connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.
- Diagnostic de Performance Energétique (annexe II.1.4) ;
- Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois précédentes années, précisant leur coût (annexe II.1.5.) ;
- Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (annexe II.1.5.).

1.3. Information au titre de l'article L.125-5 du Code de l'environnement

1.3.1. État des risques et pollutions

Le Preneur déclare ainsi avoir été parfaitement informé par le Bailleur des risques visés aux articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement.

Copie de l'état des risques, dont un original a été remis au Preneur par le Bailleur, figure en **annexe II.1.3.1** des présentes.

1.3.2. Information sur les sinistres

Le Bailleur déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire des Biens Loués et à sa connaissance, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 (catastrophe naturelle) ou de l'article L.128-2 du Code des assurances (catastrophe technologique) ;
- il n'a pas été informé, en application de L.125-5 IV du Code de l'environnement, de l'existence d'un tel sinistre.

1.3.3. Mise en œuvre de la réglementation relative à la réduction des consommations d'énergie (décret tertiaire)

En application de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 et de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, les Parties doivent convenir de mesures visant à réduire la consommation d'énergie.

Les Parties conviennent de discuter de bonne foi, lesdites mesures de réduction.

Elles conviennent en outre des principes suivants :

- la prise en charge de ces mesures sera établie entre elles selon la répartition des charges prévue au Bail, *mutatis mutandis* ;
- le Bailleur pourra collecter auprès du Preneur, si bon lui semble, directement ou via un mandataire, les données de consommation à déclarer sur la plateforme numérique visées à l'article R. 131-41 du code de la construction et de l'habitation, les coûts de collecte et de déclaration étant refacturés au Preneur.

1.4. Performance énergétique

Le Bailleur remet ce jour au Preneur qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation et établi le 05/10/2016 et portant sur l'Immeuble.

En tant que de besoin, le Preneur reconnaît que la remise de ce diagnostic et les informations contenues dans ce diagnostic n'ont qu'un caractère indicatif.

Une copie de ce diagnostic figure en **annexe II.1.4** du présent Bail.

1.5. Travaux du Bailleur

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare avoir remis dès avant ce jour au Preneur qui le reconnaît :

- un état prévisionnel, accompagné d'un budget prévisionnel, des travaux que le Bailleur envisage, à ce jour, de faire réaliser au sein des Biens Loués dans les trois années suivant la date de signature du présent Bail, étant précisé de première part que le Bailleur ne s'oblige pas à faire réaliser ces travaux, de deuxième part que le coût de ces travaux est susceptible de varier, et de troisième part que le Bailleur se réserve la faculté de faire réaliser au sein des Biens Loués au cours de ces trois années des travaux ne figurant pas dans l'état prévisionnel précité ;
- un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a fait réaliser au sein des Biens Loués au cours des trois années ayant précédé la date de signature du présent Bail.

En tant que de besoin, le Preneur reconnaît que la remise de cet état prévisionnel (accompagné du budget prévisionnel correspondant) et de cet état récapitulatif, ainsi que les informations qu'ils contiennent, n'ont qu'un caractère indicatif.

Une copie de cet état prévisionnel des travaux (accompagné du budget prévisionnel correspondant) et de cet état récapitulatif des travaux figurent respectivement en **annexe II.1.5.** du présent Bail.

ARTICLE II.2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES - SURFACES

2.1. Définition de l'Immeuble

L'Immeuble est un bâtiment à usage principal d'entrepôt et de stockage au sens du 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts (et, à titre accessoire, de bureaux) sis 3 rue de Fleury, Aix-en-Provence (13001).

L'Immeuble est composé de 4 cellules dénommées C1 à C4 d'une surface globale de 19 903 m², de 70 emplacements de stationnement pour véhicules légers et de 15 emplacements de stationnement pour véhicules poids lourds.

Un plan de l'Immeuble figure en **annexe II.2.1.a** du présent Bail.

Les Parties rappellent qu'aux termes d'un arrêté n° 2013-8 en date du 31/07/2013, le Préfet des Bouches du Rhône a autorisé l'exploitation au sein de l'Immeuble d'une installation classée pour la protection de l'environnement pour les rubriques 1510-2, 1530-2, 2662-2, 2663-1 et 2663-2

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de cet arrêté préfectoral pour en avoir reçu une copie dès avant la conclusion du présent Bail.

Une copie de cet arrêté figure en **annexe II.2.1.b**.

2.2. Définition des Biens Loués

Les Biens Loués correspondent à tout ou partie de l'Immeuble et sont composés des cellules C1, C2, C3 et C4 à usage d'entrepôts, d'une surface totale de 19 151 m² et de bureaux d'une surface de 752 m² situés dans l'Immeuble conformément au tableau de surface figurant en **annexe II.2.2.a**.

Les Biens Loués incluent 70 emplacements de stationnement pour véhicules légers et 15 emplacements de stationnement pour véhicules poids lourds.

Le nombre d'emplacements attribués au Preneur a été déterminé au prorata de la surface occupée au sein de l'Immeuble.

Ils sont plus amplement désignés sur le plan figurant en **annexe II.2.1.a**.

ARTICLE II.3 –TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

Il a été convenu dans cet acte que les Parties réaliseront contradictoirement par huissiers aux frais partagés des Parties un état des lieux conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur, sous réserve que le Preneur ait obtenu les autorisations réglementaires et administratives rappelées ci-après, à réaliser sous ses frais et sous sa responsabilité, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail les travaux d'aménagement tels que ces travaux sont décrits dans le descriptif technique ci-après annexé en **annexe II.3.1** (les « **Travaux d'Aménagement** »)

Les Travaux d'Aménagement devront être réalisés dans le respect des stipulations du Bail et son **Annexe II.3.1**.

Le Preneur fera son affaire personnelle (i) des autorisations réglementaires applicables et des autorisations administratives exigées pour la réalisation des Travaux d'Aménagement, (ii) du respect des règles de l'art et (iii) de tous les impératifs et sujétions liés aux installations techniques, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra :

- assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera, et indemniser le cas échéant le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des Travaux d'Aménagement ;
- exécuter les Travaux d'Aménagement à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Bailleur ;

- supporter tous les frais entraînés par ces Travaux d'Aménagement et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- ne causer aucune gêne excédant les troubles normaux de voisinage pour les immeubles voisins ;
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers relatifs aux Travaux d'Aménagement.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'absence d'obtention des autorisations réglementaires et/ou administratives pour demander le report de la date de prise d'effet du Bail stipulée à l'article II.4 la résiliation, la résolution, la caducité, sous quelle que forme que ce soit, du Bail.

ARTICLE II.4 – CONDITION SUSPENSIVE - PRISE D'EFFET - DUREE DU BAIL

4.1 Condition suspensive

Le Bail est conclu sous la condition suspensive de signature par le preneur actuel, la société MAISON DE L'HARMONIE, d'un protocole de résiliation amiable et anticipée du bail en cours sur les biens loués et de libération des Biens loués par ledit preneur. La date de résiliation et de libération des locaux sera fixée par le Bailleur le 16/11/2020.

Le Bailleur informera par tous moyens le Preneur de la Date de Mise à disposition des locaux moyennant un préavis de 48h. Il est ici précisé que le Bailleur adressera concomitamment à la société MAISON DE L'HARMONIE la date de résiliation du bail.

En cas de réalisation de la condition suspensive, le Bail prendra automatiquement et de plein droit effet le 16 novembre 2020.

En conséquence, en cas de levée de la condition suspensive, le Preneur ne pourra refuser la prise de possession des Biens loués. Si tel n'était pas le cas, alors il serait redevable au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire et indemnitaire de l'intégralité des loyers, charges, taxes et accessoires pour une durée de trois (3) années à compter de la date de réalisation de la condition suspensive.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 16 novembre 2020, le Bail sera automatiquement caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

4.2. Le Bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 16 novembre 2020 (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

Il est expressément convenu que :
le Bailleur accorde ainsi au Preneur la faculté de lui donner congé :

- A l'expiration de la troisième année du bail (3 ans)
- A l'expiration de la sixième année du bail (6 ans)

sous réserve d'avoir signifié son congé au Bailleur par acte extrajudiciaire et moyennant le respect d'un préavis de six mois minimum.

4.3. Les formes et délais de l'article L.145-9 du Code du commerce seront respectés pour mettre un terme au Bail, étant précisé que les Parties s'obligent à délivrer congé exclusivement par acte extrajudiciaire.

ARTICLE II.5 - ACTIVITE DU PRENEUR

Pour les besoins des présentes et en particulier l'application de l'article I.4, il est précisé que l'activité qui sera exclusivement exercée par le Preneur dans les Biens Loués, est la suivante : prestations logistiques et entreposage.

Le Preneur déclare également que les Biens Loués lui permettent d'exercer son activité dans le cadre du présent Bail et respectent en tous points l'arrêté préfectoral visé ci-dessus à l'article II.2.1 et plus généralement la législation et la réglementation relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement applicables à l'Immeuble.

ARTICLE II.6 - CONDITIONS FINANCIERES

6.1. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base, hors taxes et hors charges, de 835 926 €HT (huit cent trente-cinq mille neuf cent vingt-six euros).

A titre de réduction de prix commerciale et exceptionnelle, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer hors taxes, hors charges à compter de la Date de prise d'effet du Bail et jusqu'au 28 février 2021.

6.2. Indexation

Le loyer sera automatiquement indexé pour la première fois le jour du premier anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, puis tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail sans l'accomplissement d'une quelconque formalité, en fonction des variations de l'ILAT.

Pour la première indexation, devant intervenir à la date du premier anniversaire de la prise d'effet du Bail :

- le montant soumis à indexation sera celui visé à l'article II.6.1. ci-avant,
- l'indice de base sera le dernier ILAT publié à la date de prise d'effet du Bail,
- l'indice de révision sera l'ILAT du même trimestre calendaire que celui de l'indice de base mais relatif à l'année suivante.

Pour chacune des indexations suivantes, pendant toute la durée du Bail et sa période de tacite reconduction :

- le montant soumis à indexation sera celui résultant de la précédente indexation,
- l'indice de base sera l'indice de révision utilisé lors de la précédente indexation,
- l'indice de révision sera l'indice du même trimestre calendaire que celui de l'indice de base mais relatif à l'année suivante.

6.3. Garanties

Le montant initial du dépôt de garantie est fixé à la somme de 208 981 EUROS (DEUX CENT HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT UN EUROS) représentant 3 mois de loyer annuel hors taxes.

6.4. Charges, impôts et taxes

Pour les besoins des présentes et en particulier l'application de l'article I.5.4, il est précisé que la quote-part de charges afférente aux Biens Loués est déterminée au prorata de la surface occupée au sein de l'Immeuble, soit 19 903 m², pour une surface globale de l'Immeuble de 19 903 m².

Il est précisé qu'à ce jour le montant de la provision sur charges annuelle est de 10,66 €HT/an suivant tableau de charges prévisionnelles en annexe II.1.7 .

Autres conditions particulières, dérogatoires aux conditions générales, ou spécificités à prévoir à la suite

6.5. Travaux pris en charge par le bailleur

Sans objet

6.6

Le Preneur autorise d'ores et déjà le précédant locataire à finaliser les travaux relatifs à la réparation d'un écran de cantonnement.