

# **BAIL COMMERCIAL**

## **ENTRE LES SOUSSIGNEES**

La Société **LESBUR** Société Civile Immobilière au capital de 636.750 euros ayant son siège social sis à 90, avenue Torres, Lyon (69000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 275 793 412,

Elle-même représentée par son Associé Gérant, la Société GESTION-IMMO Société à Responsabilité Limitée ayant son siège social sis à 90, avenue Torres, Lyon (69000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 468 998 873,

Elle-même représentée par Monsieur Jean Leroux agissant en qualité de Gérant, et déclarant avoir tous pouvoirs aux fins des présentes.

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

**D'UNE PART,**

## **ET**

La société **DepotLink**, société à responsabilité limitée, au capital de 360.880 € euros dont le siège social est à 3 rue Letellier, Saint-Etienne (42000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le n° 446 575 331, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Charles Leblond ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de cogérant de la société (Annexe B),

Ci-après dénommée le "**Preneur**"

**D'AUTRE PART.**

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

## ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à 12 rue du général Vincent, Courbevoie (92400), dont le terrain d'assiette est d'une surface d'environ 84 131 m<sup>2</sup>. L'immeuble comprend, les surfaces Hors Œuvres Nettes suivantes en fonction du Permis de construire délivré le 09/01/2001 sous le n° PC 9537100E0024 et des Permis de construire modificatifs délivrés les 3/12/2002 et 17/12/2002 :

(I)	entrepôts, locaux techniques locaux sociaux :	39 437 m <sup>2</sup>
(II)	bureaux :	988 m <sup>2</sup>

---

TOTAL	40 425 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------

Le bâtiment logistique édifié sur ledit terrain est composé de 8 cellules d'entreposage, de bureaux et locaux sociaux, de locaux techniques. Il comprend en outre 136 emplacements de stationnement VL et 2 emplacements de stationnement PL et les espaces extérieurs.

Ci-après désigné l' **"Immeuble"**.

Pour les besoins de son activité, le Preneur a décidé de s'implanter sur une partie de l'Immeuble et s'est rapproché du Bailleur afin de déterminer les conditions dans lesquelles ce dernier lui louerait une partie de l'immeuble dans le cadre d'un bail commercial.

C'est ainsi que les Parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure le présent bail commercial portant sur une partie de l'Immeuble.

Le Preneur reconnaît expressément être parfaitement informé que les cellules C et D du bâtiment logistique telles que décrites dans le plan figurant en annexe des présentes (Annexe 3) sont d'ores et déjà intégralement louées et exploitées par des tiers utilisateurs et les cellules A, B, F, G, H seront louées et exploitées par des tiers utilisateurs.

Le présent bail annule et remplace tous documents et/ou contrats préalablement échangés entre les Parties, à l'exception de la convention de Mise à Disposition Anticipée définie à l'article 2.2 ci-après.

Le présent exposé préalable et les Annexes au présent contrat forment un tout indissociable avec le Bail (tel que ce terme est défini à l'article 1) et ont valeur contractuelle.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit.

### ARTICLE 1 - **BAIL**

Le Bailleur, donne à bail commercial, selon les stipulations du présent contrat et dans les termes et conditions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées au Preneur qui accepte (ci-après dénommé le "Bail"), les locaux loués dont la désignation figure à l'article 3 ci-après (ci-après dénommé les "Locaux Loués").

## **ARTICLE 2 - DUREE - PRISE D'EFFET**

- 2.1** Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 16 janvier 2017 (ci-après dénommée la "Date de Prise d'Effet du Bail").

En application de l'article L.145-4 du Code de commerce, visant la possibilité de déroger au principe de la résiliation triennale pour les locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts, dont les Locaux Loués correspondent à cette définition, les Parties conviennent de déroger au principe de résiliation triennale du Bail.

En conséquence, le Preneur renonce expressément et irrévocablement à sa faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la première période triennale du Bail, le Bail étant conclu pour une durée ferme de cinq (5) années.

A l'issue de cette durée ferme de cinq (5) années, le Preneur aura la possibilité de résilier le bail à l'expiration de la sixième, de la septième et de la neuvième année jusqu'au terme du bail, à charge pour lui de prévenir le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention dans un délai de six (6) mois au moins avant ladite expiration.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec l'alinéa précédent, le Preneur s'engage à verser au Bailleur les loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du Bail.

- 2.2** Compte tenu de la nature des travaux que le Preneur compte réaliser avant la Date de Prise d'Effet du Bail, le Bailleur, afin d'accéder à la demande du Preneur, a accepté la Mise à Disposition Anticipée des Locaux à compter du 22 novembre 2016 («ci-après dénommée la« Date de Mise à Disposition Anticipée»), soit deux mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les conditions de cette mise à disposition anticipée a fait l'objet d'une Convention de Mise à Disposition Anticipée signée ce jour.

Par ailleurs, il est ici précisé qu'un procès-verbal de mise à disposition anticipée valant état des lieux d'entrée est réalisé le jour de la Mise à Disposition Anticipée, soit le 22 novembre 2016.

## **ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Les locaux loués (ci-après les « **Locaux Loués** ») sont situés dans l'immeuble et se décomposent d'une surface hors œuvre nette d'environ 5.015 m<sup>2</sup> (Cellule E) comme suit:

Entrepôt:	4.930 m <sup>2</sup> ;
bureaux et locaux sociaux en rez-de-chaussée :	60 m <sup>2</sup> ;

ainsi que 23 emplacements de stationnements, l'aire d'évolution rattachée et la quotepart de locaux techniques communs (d'une surface de 25 m<sup>2</sup>), tels que ces Locaux Loués sont représentés sous liseré rouge dans le plan qui demeure annexé aux présentes (Annexe 3).

Les Locaux Loués s'étendent se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir visités à plusieurs reprises avant la signature du présent Bail et pour les occuper dans le cadre de la Mise à Disposition Anticipée. Toute erreur dans la description, la désignation et/ou dans la composition des Locaux Loués ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation du loyer, et plus généralement aucune réclamation ou recours d'une quelconque nature du Preneur.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS**

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement à usage d'entreposage et de bureaux d'accompagnement, à l'exclusion de tout autre usage.

D'une façon générale, le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires d'une quelconque nature. Sans préjudice des stipulations ci-dessous, le Preneur devra se conformer aux lois, règlements, et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation à l'exception de celle visée à l'article 6 ci-après sans avoir obtenu une telle autorisation au préalable. Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité. Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations, à première demande de ce dernier.

Le défaut d'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués ne pourra remettre en cause l'exécution du présent Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur.

Les stipulations du présent article 4 sont sans préjudice des stipulations de l'article 6 qui prévalent s'agissant de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### **ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES**

##### **5.1 Loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de deux cent cinquante mille sept cent cinquante (250.750 ) euros hors taxes et hors charges à compter de la Date de Prise d' Effet du Bail.

Le Bailleur opte pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A. en application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les charges locatives seront donc majorés de la T.V.A. au taux en vigueur. Plus généralement, le Preneur sera

tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et autres paiements prévus par le Bail.

## **5.2 Indexation**

L'indexation du loyer interviendra automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement aux variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), et pour la première fois à la première date d'anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail avec pour cette première indexation :

Pour indice de référence le dernier indice [LAT publié par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail ;

Pour indice de comparaison, l'indice ILAT du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en prenant pour base le loyer de l'année écoulée et:

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

Pour indice de comparaison, l'indice ILAT du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait automatiquement et de plein droit indexé sur ce nouvel indice, sans aucune formalité ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours. L'indice, ainsi déterminé par l'expert, entrera en application rétroactivement, à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Le jeu de la clause d'indexation n'est subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit. Par ailleurs, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif. En effet, le fait de payer ou d'encaisser le loyer

à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. La renonciation à l'indexation ne peut résulter que d'un accord exprès et écrit.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas conclu.

### **5.3 Charges**

**5.3.1-** Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, à compter de la Date de Mise à Disposition Anticipée, outre les primes d'assurances, taxes et impositions ci-dessous visées, sa quote-part des charges afférentes à l'immeuble ou aux Locaux Loués de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges pour le Bailleur, à l'exception de celles qui lui incombent exclusivement conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce et des charges correspondant aux grosses réparations telles que limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

Si l'immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur, afférentes aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes les concernant, seront répercutées en totalité sur le Preneur. Les charges refacturables au Preneur comprendront notamment, le cas échéant, les charges de fonctionnement des ASL ou AFUL.

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

L'inventaire et la clé de répartition des charges communes figurent en Annexe 5.3 du Bail.

Les charges visées ci-dessus comprennent notamment:

1) Charges d'entretien, réparations, remplacements, améliorations :

toutes dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et d'amélioration des parties communes de l'Immeuble et des éléments d'équipement communs, à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et du montant des honoraires liés à la réalisation des travaux correspondant qui restent à la charge du Bailleur. Le Preneur remboursera également toutes les dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien et aux réparations de l'immeuble et de ses éléments d'équipement et, notamment, tous les frais concernant l'entretien, le remplacement, les réparations et les améliorations des ascenseurs, du chauffage, de l'installation téléphonique commune, des escaliers, des cours, de l'éclairage des parties communes, de l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité. Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces. Le Bailleur se réserve la possibilité de faire poser des compteurs divisionnaires, aux frais du Preneur ;

toutes dépenses d'aménagement, de mobilier, de matériel d'exploitation concernant les parties communes, et les locaux communs en général ;

toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et outils de gestion et le maintien de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail ;

les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations ;

les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques. Les frais d'entretien de la nacelle et de nettoyage des façades ;

le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses ;

les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble ;

les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;

les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes;

les frais d'entretien des portes de parkings, barrières, aires de livraison, des espaces verts et s'il y a lieu, la décoration florale.

2) Charges au titre du personnel affecté à l'immeuble :

les prestations communes, frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales et toutes autres charges concernant le personnel affecté à l'immeuble (dont notamment les gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, personnel de sécurité, hôtes(ses) d'accueil).

3) Frais d'administration, de gestion et de gérance des Locaux Loués et de l'immeuble :

les coûts, frais et honoraires du ou des administrateurs de biens chargés de la gestion technique et/ou administrative de l'immeuble, à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués objets du Bail qui restent à la charge du Bailleur.

4) Charges au titre de l'assurance de l'immeuble:

les primes et éventuelles surprimes des polices d'assurance supportées par le Bailleur au titre du Bail, sauf si ces surprimes sont dues à l'exécution fautive du contrat d'assurance par le Bailleur.

5) Charges liées à la performance environnementale de l'immeuble et des Locaux Loués:

les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi de certifications environnementales ;

les frais engagés pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique, les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'immeuble, lorsque ceux-ci sont obligatoires par la loi ou les règlements ;

les frais d'élimination des déchets communs.

6) Charges liées au chauffage :

toutes dépenses et/ou charges y compris financières, résultant du chauffage et/ou du rafraîchissement, tant des parties communes que des parties privatives, y compris par l'intermédiaire d'un concessionnaire.

En ce compris :

- o le coût de combustible et/ou d'électricité et/ou de toute autre forme d'énergie nécessaire à l'alimentation et au fonctionnement des installations ;
- o les frais d'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et d'exploitation des installations ;
- o les salaires, charges sociales du personnel chargé de la mise en service et du bon fonctionnement des installations ;
- o les dépenses relatives aux contrôles des installations ;
- o les droits de raccordement.

7) Charges d'électricité - éclairage:

les dépenses d'électricité des parties communes et équipements communs de l'Immeuble;

le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien et la réparation des installations électriques quelle qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes ;

les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ;

la pose, l'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

8) Charges d'ascenseurs :

les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges ;

les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements).

9) Charges d'eau :

la consommation des parties communes ainsi que toutes taxes d'assainissement, frais et taxes annexes ;

les frais de location, d'entretien et de relevés de compteurs communs ou privatifs ;



les frais d'entretien et ou de remplacement des canalisations ;

les frais d'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) de la robinetterie.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles par lettre recommandée 30 jours avant la mise en service ou la réalisation des prestations, objet de ces charges nouvelles.

En ce qui concerne les charges privatives, si celles-ci sont supportées directement par le Bailleur, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Ces charges comprendront également tous travaux, réparations, frais d'entretien et de maintenance ou autres que le Bailleur aurait été amené à réaliser aux lieux et place du Preneur dans les Locaux Loués.

La quote-part des charges qui pèse sur le Preneur aux termes du Bail sera calculée au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à de l'Immeuble sauf naturellement à ce que ladite charge soit individualisée et/ou ne concerne que les Locaux Loués.

**5.3.2-** Sous réserve des impôts, taxes et redevances qui ne peuvent pas être répercutés sur les locataires en vertu des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, le Preneur supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et à l'Immeuble, dans les conditions prévues au présent Article.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières, et taxes locatives relatives à son activité, la cotisation foncière des entreprises à laquelle il est assujéti à raison des Locaux Loués et de son activité, et justifier de leur acquittement à première réquisition.

Le Preneur devra rembourser intégralement au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de :

l'impôt foncier, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ;

la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, en particulier ceux liés à leur recouvrement, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités, à la seule exception des impôts, taxes et redevances non imputables au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux par lettre

recommandée avec avis de réception 30 jours avant leur refacturation.

Les taxes seront répercutées sur le Preneur au prorata de la surface exploitée par rapport à la surface globale de l'Immeuble.

**5.3.3-** La quote-part des charges due par le Preneur sera calculée, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que mentionnée à l'article 3 du Bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble.

La quote-part des impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée au prorata de la surface privative des Locaux Loués, telle que mentionnée à l'article 3 du Bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble.

En toute hypothèse, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur dans les meilleurs délais de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble.

**5.3.4-** Les charges et dépenses visées ci-dessus seront acquittées par le Preneur de la façon suivante:

le Preneur versera une provision trimestrielle calculée *prorata temporis* en même temps que le loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par prélèvement bancaire, ainsi qu'il prévu à l'article 5.4 ci-dessous ;

le premier paiement, calculé *prorata temporis*, interviendra à la Date de Mise à Disposition Anticipée et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours ;

le montant de cette provision sera basé sur les dépenses de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;

à titre indicatif, pour la première année, le montant trimestriel de cette provision (hors taxes, hors taxes foncières et hors assurances), sera égal à 6.655,25 euros hors taxes;

- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé.

Nonobstant ce qui précède, si le Bailleur devait considérer que le nombre de postes de charges et dépenses et/ou le montant des charges et dépenses dues par le Preneur ne justifie pas d'appel de provision, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes charges et dépenses dues par le Preneur au titre du Bail.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de chaque année, un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances de l'année écoulée.

#### 5.4 **Modalités de règlement**

Le Preneur devra acquitter le loyer, trimestriellement et d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année entre les mains du Bailleur.

Le premier paiement du loyer interviendra à la Date de Prise d'Effet du Bail et sera calculé *prorata temporis* pour la période courant de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'au terme du trimestre en cours.

Les paiements du loyer seront effectués d'avance, le 1er jour de chaque trimestre, par prélèvement bancaire sur le compte du Preneur dont les coordonnées sont les suivantes :

[RIB]

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer d'une durée de 10 (dix) mois, étalée sur les trois premières années du Bail, soit:

- 5 (cinq) mois à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, soit jusqu'au 15 juin 2017;
- 3 (trois) mois à compter du 1er janvier 2018, soit jusqu'au 31 mars 2018,
- 2 (deux) mois à compter du 1er janvier 2019, soit jusqu'au 28 février 2019.

La franchise de loyer n'a aucune incidence sur l'indexation du loyer ci-dessus stipulé.

Cette franchise de loyer porte exclusivement sur le loyer principal, de telle sorte que le Preneur sera redevable de l'intégralité des charges et taxes pendant la période de franchise partielle, dans les conditions prévues au présent Bail.

Le loyer minoré de la franchise de loyer sera soumis à la TVA au taux normal, la TVA étant donc due par le Preneur sur le loyer minoré.]

### **5.5 Intérêts de retard**

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du présent Bail (loyer, charges, provisions, etc.), le Bailleur est autorisé à percevoir automatiquement et de plein droit et sans formalité préalable, un intérêt de retard calculé au taux de Euribor 3 mois majoré de cinq cents (500) points de base par an à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité.

### **5.6 Pénalités de retard**

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe 5.5 ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

### **5.7 Dépôt de garantie**

En garantie de l'exécution par le Preneur de ses obligations, ce dernier verse au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à un trimestre du montant du loyer hors taxes et hors charges.

Ce dépôt de garantie est remis à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil ne sera pas productif d'intérêts et sera affecté à l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail, ainsi qu'à la garantie du paiement des loyers, taxes, charges, indemnité d'occupation ou autres sommes dues au titre du Bail, et ce jusqu'au règlement entier et définitif de toutes sommes précitées.

Ce dépôt de garantie sera réajusté, automatiquement et de plein droit et sans formalité quelconque, à chaque variation du loyer principal, de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance hors taxes et hors charges.

La mise enjeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du Bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Il sera restitué au Preneur sauf application des stipulations ci-après, lorsqu'il quittera les Locaux Loués et après l'établissement de l'état des lieux, sous déduction notamment des sommes nécessaires aux réparations ou remises en état visées au Bail, après restitution des clés et paiement de toutes sommes dues au Bailleur notamment au titre des loyers, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à la période d'occupation.

Le Preneur ne peut en aucun cas effectuer de compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur fait l'objet d'une procédure collective, le Bailleur est fondé à compenser le dépôt de garantie avec toutes sommes susceptibles de faire l'objet dans son intérêt d'une

déclaration de créance, sans que la compensation ne modifie la nature de la créance et les éventuels privilèges qui y sont attachés. A cet effet, le dépôt de garantie sera affecté en priorité à tous loyers, charges et accessoires restant dus pour la période avant l'ouverture de la procédure collective.

#### **ARTICLE 6 - AUTORISATION D'EXPLOITATION**

Deux arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans l'immeuble ont été obtenues les 20/02/2001 et 28/02/2007 pour les rubriques suivantes soumises à autorisation :

- ▶ 1510 Autorisation,
- ▶ 1530 Autorisation,
- ▶ 1532 Autorisation,
- ▶ 2662.a Autorisation,
- ▶ 2663-1 Autorisation,
- ▶ 2663-2 Autorisation,
- ▶

et pour les rubriques suivantes soumises à déclaration :

- ▶ 2910 a2 Déclaration,
- ▶ 2925 Déclaration,

de la nomenclature (ci-après dénommée l'"**Autorisation d'Exploiter**"). Le Preneur reconnaît que l' Autorisation d'Exploiter lui a été communiquée préalablement à la signature du Bail et demeure annexée au Bail (Annexe 6).

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de toutes les dispositions et prescriptions de l' Autorisation d'Exploiter et que son activité relève de l' Autorisation d'Exploiter.

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

Les tonnages et volumes maximaux attachés à l'actif immobilier susvisé, sont:

Tonnage de matières combustibles : 33 012 Tonnes

Volume de l'entrepôt: 374 166 m<sup>3</sup> (1510.1 A<sup>0</sup>)

Volume: 120 000 m<sup>3</sup> (1530° A<sup>0</sup>)

Volume :120 000 m<sup>3</sup> (2662.a A<sup>0</sup>)

Volume :120 000 m<sup>3</sup> (2663 A<sup>0</sup>)

Puissance thermique maximale de la chaufferie: 3,4MW (2910 a2 D<sup>0</sup>)

Puissance maximale des ateliers de charges : 189 KW (2925 0°).

Il est précisé que la capacité de stockage indiquée dans l'Autorisation d'Exploiter doit être répartie entre tous les locataires de l' Immeuble. La répartition entre les locataires de

l'immeuble est faite au prorata des surfaces louées par chacun des locataires. Ainsi, le Preneur s'engage à ne pas entreposer dans les Locaux Loués plus de 4.095 tonnes.

Le Preneur reconnaît expressément être parfaitement informé que les cellules C et D du bâtiment logistique telles que décrites dans le plan figurant en annexe des présentes (Annexe 3) sont d'ores et déjà intégralement louées et exploitées par des tiers utilisateurs, les cellules vacantes au jour de la signature des présentes seront louées et exploitées par des tiers utilisateurs. A cet effet, si les autorités administratives devaient prescrire des travaux pour permettre l'exercice par le Preneur de son activité, ce dernier s'engage à réaliser dans les Locaux Loués tous les travaux, mises aux normes et mises en conformité et ce, à ses frais et charges exclusifs.

Si, du fait de la présence au sein de l'immeuble de plusieurs utilisateurs, les autorités administratives devaient prescrire des mesures et/ou procédures environnementales ou de sécurité, le Preneur s'oblige à les mettre en œuvre et à les respecter à ses entiers frais et charges.

Bien que l'Autorisation d'Exploiter soit au nom du Bailleur, le Preneur s'engage à prendre toutes mesures nécessaires au respect de L'Autorisation d'Exploiter et de toutes les prescriptions qui y sont attachées et à exploiter les Locaux Loués en stricte conformité avec L'Autorisation d'Exploiter et plus généralement à se conformer strictement à la réglementation sur les installations classées.

**Dans la mesure où les Locaux Loués (cellule E) sont dépourvus de local de charge à la Date de Mise à Disposition Anticipée des Locaux, le Preneur s'oblige et s'engage irrévocablement durant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements à utiliser des chariots à gaz, sauf en cas de réalisation des travaux prévus aux articles 7.5 et 18 du présent Bail.**

Le Preneur déclare que l'activité qu'il souhaite exploiter dans les Locaux Loués relève de L'Autorisation d'Exploiter. Le Preneur s'engage à mettre en œuvre toute L'Autorisation d'exploiter et toutes les rubriques de la nomenclature (tant celles soumises à autorisation que celles soumises à déclaration ou enregistrement) visées dans L'Autorisation d'Exploiter et ce, pendant toute la durée du Bail.

En outre, le Preneur prend à ses frais et charges exclusifs la réalisation de toutes les prescriptions édictées dans L'Autorisation d'Exploiter et tous les travaux et mises en conformité et mises aux normes des Locaux Loués demandés par les autorités compétentes et/ou prescrites dans l'Autorisation d'Exploiter. Tous les essais, mesurages, rapports et autres études qui pourraient être prescrits par les autorités compétentes à raison de l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur et/ou de l'Autorisation d'Exploiter seront réalisés par le Preneur, à ses frais et charges exclusifs, ou, le cas échéant, par le Bailleur et dans ce dernier cas il en obtiendra remboursement du Preneur qui s'y engage.

En cas de défaillance du Preneur ou de non-respect de ses obligations, le Bailleur pourra réaliser toutes les prescriptions des autorités compétentes et/ou de L'Autorisation d'Exploiter (travaux, mises en conformité, essais, rapports, etc.) aux frais et charges exclusifs du Preneur et ce derniers'engage à rembourser au Bailleur tous les frais et coûts y afférents, dans leur intégralité, à première de demande de ce-dernier.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra procéder à aucun changement dans son exploitation (produits stockés, activités, etc.) sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, étant précisé que ces changements devront, en tout état de cause, intervenir en conformité avec l'Autorisation d'Exploiter, le Preneur s'interdisant de demander à l'administration

préfecturale d'autoriser l'exploitation de nouvelles activités classées, ou d'autoriser l'exploitation d'activités classées précédemment déclarées, enregistrées ou autorisées dans de nouvelles conditions, sauf à obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur.

De façon générale, le Preneur s'interdit de demander une quelconque modification de l'Autorisation d'Exploiter (autorisation et/ou enregistrement et/ou déclaration) à l'administration préfectorale sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

En cas de modification de l'exploitation, de changement ou de travaux dans les Locaux Loués, autorisés conformément aux termes du Bail, le Preneur s'engage à délivrer au Bailleur un rapport relatif à la conformité des Locaux Loués et/ou de l'exploitation, réalisé par un bureau de contrôle de premier rang et notoirement reconnu, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'achèvement de la modification, du changement ou des travaux. Si ce rapport devait révéler des non-conformités ou des réserves de quelque nature, le Preneur s'engage de façon irrévocable à faire tout le nécessaire afin de remédier aux non-conformités et/ou aux réserves relevées dans le rapport dans les plus brefs délais. Le Preneur devra communiquer au Bailleur un nouveau rapport précisant expressément la conformité de l'exploitation du Preneur et des Locaux Loués à l'Autorisation d'Exploiter, dans les plus brefs délais. A défaut pour le Preneur de communiquer le rapport initial et, le cas échéant, un rapport complémentaire sans réserve, dans les délais ci-dessus indiqués, le Preneur devra verser au Bailleur 1.500 euros par jour de retard, à compter de l'expiration du délai indiqué dans le courrier de mise en demeure adressé par le Bailleur au Preneur. Le Bailleur conservera en outre la faculté de solliciter réparation de tout préjudice complémentaire et de faire application de la clause résolutoire prévue à l'article 11 ci-après.

En outre, le Bailleur fera réaliser chaque année un rapport par un bureau de contrôle de premier rang et notoirement reconnu confirmant la conformité de l'exploitation effective du Preneur à l'Autorisation d'exploiter. Ce rapport sera réalisé aux frais et charges exclusifs du Preneur. Si ce rapport devait révéler des non-conformités ou des réserves, le Preneur s'engage de façon irrévocable à faire tout le nécessaire afin de remédier aux non-conformités et/ou aux réserves relevées dans le rapport dans les plus brefs délais et ce à ses frais et charges exclusifs. Le Preneur devra communiquer au Bailleur un nouveau rapport précisant expressément la conformité de l'exploitation du Preneur et des Locaux Loués à l'Autorisation d'Exploiter. A défaut pour le Preneur de communiquer un tel rapport dans les plus brefs délais, le Preneur devra verser au Bailleur 1.500 euros par jour de retard, à compter de l'expiration du délai indiqué dans le courrier de mise en demeure adressé par le Bailleur au Preneur. Le Bailleur conservera en outre la faculté de solliciter réparation de tout préjudice complémentaire et de faire application de la clause résolutoire prévue à l'article 11 ci-après.]

Au cas où du fait du Preneur, l'Autorisation d'Exploiter ferait l'objet d'un retrait et/ou d'une suspension et/ou le Bailleur serait mis en cause du fait de l'exploitation du Preneur, le Bail pourra être résilié de plein droit à la demande exclusive du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessous sans indemnité pour le Preneur et le Preneur s'oblige à garantir et laisser indemne le Bailleur de tout préjudice et de toute conséquence qui pourraient en résulter.

## **ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL**

**7.1** - Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer et/ou à subir et qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires de droit. Le Preneur s'oblige à exécuter ces conditions sans indemnité ou diminution du loyer et/ou des charges.

### **7.2 Jouissance des Locaux Loués**

Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Mise à Disposition Anticipée sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucun travaux, réparation, remise en état, entretien, aménagement ou équipement, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession des Locaux Loués, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, y compris ceux relevant de la vétusté à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur.

Tous les travaux et aménagements sont à la charge exclusive du Preneur et ce-dernier supportera le coût de l'ensemble des réparations, travaux, entretien, maintenance et aménagement qui deviendraient nécessaires dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail, à l'exception des seules réparations relevant limitativement de l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur

Il est expressément indiqué que le Preneur s'engage à réaliser les travaux listés ci-dessous, à savoir:

- Création d'un local de charge;
- Extension des bureaux existants.

Ces travaux seront plus amplement décrits à l'article 18 du présent Bail. Ils devront en outre être réalisés conformément aux règles édictées dans ledit article, ainsi qu'aux dispositions de l'article 7.5 « Travaux du Preneur » du Bail.

Le Preneur s'engage à respecter la hauteur maximale de stockage prescrite notamment dans L'Autorisation d'Exploiter et tiendra compte des éléments de sécurité anti-incendie des Locaux Loués qu'il déclare parfaitement connaître. Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers et dallages des Locaux Loués une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur s'engage à stocker des produits dans le strict respect du réseau d'extinction automatique dont sont équipés les Locaux Loués dont il a parfaitement connaissance.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Locaux Loués ; le Preneur prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité des personnes et des Locaux Loués, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit sauf les matières acceptées par un bureau de vérification/contrôle agréé ou tout organisme assimilé et, dans ce dernier cas, après accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur s'interdit également d'introduire dans les



Locaux Loués des matières ou produits qui ne seraient pas autorisés par L'Autorisation d'Exploiter.

Le Preneur s'oblige à respecter tout document applicable aux Locaux Loués et/ou qui pourrait être adopté par le Bailleur ultérieurement à la date de signature du Bail (règlement intérieur, règlement de zone d'aménagement concertée, règlement d'association syndicale libre, règlement d'association foncière urbaine libre, etc.).

### **7.3 Entretien et réparation des Locaux Loués**

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

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur et de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état d'entretien et conformes à l'état des lieux d'entrée en jouissance du Preneur.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en parfait état les revêtements des sols (et notamment les joints des dalles des cellules, remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements), murs (et notamment la réfection de la peinture), plafonds et toits (et notamment les poutres et structures), les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, etc.

Le Preneur devra également supporter à ses frais et charges exclusifs tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité des Locaux Loués avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit (sauf si les mises en conformité relèvent de l'Article 606 du Code Civil et ne sont pas liées spécifiquement à l'activité du Preneur) et notamment conformément aux lois et règlements de protection incendie, de police et d'environnement (installations classées pour la protection de l'environnement etc.), etc.

En outre, le Preneur se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de toutes les autorités compétentes concernées et spécifiques à la nature de l'activité exercée par le Preneur. Le Preneur fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

De même, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des travaux, remplacements et réparations portant sur les Locaux Loués, ainsi que ses éléments d'équipements (en ce compris, le cas échéant, leur remplacement), même si de tels réparations ou remplacements étaient occasionnés par la vétusté ou la force majeure, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil comme il est écrit ci-dessus. Le Preneur devra, par ailleurs, faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles. Le Preneur prendra à sa charge exclusive tous les travaux rendus nécessaires par vétusté.

Le Preneur, pour les travaux mis à sa charge, ne fera appel qu'aux entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription tant par lui-même que par ses entreprises et hommes de l'art de toutes polices d'assurance appropriées (et notamment assurance construction (dommages-ouvrage, responsabilité décennale et biennale), assurance tous risques chantier et responsabilité civile) avant le commencement des travaux.

Le Bailleur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués (et notamment de l'étanchéité de la toiture, des joints des dalles de l'entrepôt), des espaces verts, ainsi que de toutes les installations qui nécessitent un entretien et une maintenance et notamment des installations électriques, de la ventilation, du réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce aux frais et charges exclusifs du Preneur.

En outre, le Bailleur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de vérification de toutes les installations qui nécessitent un contrôle périodique et notamment des installations électriques, de la ventilation, du réseau d'incendie, du réseau de sprinklers dans son intégralité (moteur, pompes, réserves, cuves, etc.) et des portes à quai, se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce aux frais et charges exclusifs du Preneur. En outre le Bailleur conclura des contrats annuels de vérification pour tous les éléments dont la liste figure en Annexe 5.3 du Bail et ce aux frais et charges exclusifs du Preneur.

De son côté, le Preneur souscrira auprès d'organismes agréés et notoirement connus des contrats annuels de maintenance et d'entretien et des contrats annuels de vérification des extincteurs, de sa porte motorisée et des niveleurs de quais.

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

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, aux heures d'ouverture <lesdits Locaux Loués et en présence d'un représentant du Preneur. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge (et notamment la réalisation des travaux, entretien et maintenance ainsi que la souscription de contrats de maintenance, d'entretien et de vérification), le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire, restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix (et notamment réalisation de travaux et d'entretien et/ou souscription de contrats) aux frais charges, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein

droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire. Le Bailleur entend en effet encaisser un loyer net de toutes charges.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent article.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce sont annexés aux présentes (Annexe 7.3), aux seules fins d'information du Preneur:

un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; si l'immeuble est en copropriété, le Bailleur a communiqué au Preneur la liste des travaux que la copropriété a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux.

un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, précisant leur coût, ainsi que, si l'Immeuble est en copropriété, l'état récapitulatif des travaux engagés par la copropriété pendant cette période ainsi que leur coût.

Le Bailleur transmettra au Preneur, tous les trois ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, une mise à jour des états récapitulatifs et prévisionnels.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux Loués dans les conditions prévues au Bail, au regard de l'état actuel desdits Locaux et de l'Immeuble tels qu'il a pu les apprécier compte tenu des visites qu'il a pu effectuer et de la documentation et des informations qui lui ont été communiquées.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés pour quelque cause que ce soit, sauf en cas d'erreur manifeste de ceux-ci, notamment pour exiger du Bailleur la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au présent Bail ou contester le paiement de charges.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, et ce sans l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte, ces état et budget étant communiqués à titre informatif et prévisionnel uniquement.

Les charges correspondant à ces travaux seront calculées au prorata des surfaces louées par chacun des locataires, parties communes incluses.

#### **7.4 Protection de l'environnement**

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et/ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur liés notamment à son activité et/ou son exploitation du site afin de préserver les Locaux Loués et les propriétés voisines et notamment le sol, le sous-sol et la nappe phréatique, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte de toute pollution, de quelque nature que ce soit.

Si d'une façon ou d'une autre, une pollution de quelque nature que ce soit se révélait ayant pour origine un acte et/ou abstention du Preneur ou de ses représentants (Locaux Loués et/ou locaux voisins), le Preneur en sera tenu responsable et il fera exécuter tous les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences, et ce à ses frais et charges exclusifs, tant dans les Locaux Loués que dans les locaux voisins.

En cas de pollution en cours ou au terme du Bail, le Preneur devra faire tout le nécessaire afin de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. A cet effet, il mandatera un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu afin que ce-dernier réalise tous les diagnostics et analyses adéquats permettant de déterminer avec précision la nature de la pollution, l'étendue de la pollution, toutes les conséquences (et notamment nuisibles) de cette pollution et les moyens d'y mettre fin et d'en éliminer toutes les conséquences. Tous les frais et coûts seront supportés exclusivement par le Preneur.

Le Preneur sera tenu d'éliminer, à ses frais et charges exclusifs, toutes les conséquences de cette pollution et ce dans les règles de l'Art et conformément aux prescriptions légales et à la réglementation en vigueur. En outre, le Preneur prendra à sa charge toutes les conséquences de cette pollution vis à vis des tiers quand bien même il aurait quitté les Locaux Loués. Les travaux de suppression des sources de pollutions et d'élimination de leurs conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais et charges exclusifs, et sous le contrôle d'un organisme agréé spécialisé (ou un expert) notoirement reconnu.

A la fin des travaux du Preneur, l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert) devra rendre un rapport aux termes duquel il devra être mentionné expressément la suppression de toutes les sources de pollutions et l'élimination de toutes ses conséquences. Le Preneur confirmera par écrit au Bailleur le contenu du rapport de l'organisme agréé et spécialisé (ou l'expert). Le Bailleur pourra librement faire vérifier les déclarations du Preneur par tout organisme agréé (ou expert) de son choix. Si l'organisme du Bailleur (ou l'expert) concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous les travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, sous la surveillance et le contrôle de l'organisme agréé (ou de l'expert) mandaté par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux d'expertise et de suivi des travaux engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur s'engage à mener ces négociations.

Il devra toutefois tenir parfaitement et intégralement informé le Bailleur du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer le Bailleur à ces négociations.

Si le Preneur ne se soumettait pas aux obligations définies au présent article, le Bailleur se réserve le droit de faire contrôler la déclaration du Preneur par un organisme agréé et/ou un expert de l'environnement, désigné d'un commun accord ou à défaut inscrit en cette qualité sur la liste des experts de la Cour d'appel du lieu de situation des Locaux Loués. Si à la suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est constatée du fait du Preneur, ce dernier en sera tenu responsable et devra exécuter tous les travaux nécessaires soit pour y mettre fin, soit pour éliminer toutes les conséquences, afin d'éviter des dégâts persistants à la propriété du Bailleur.

### **7.5 Travaux du Preneur**

Le Preneur ne pourra faire aucun travaux, aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucun percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie (à l'exception des machine de bureau tel que les photocopieurs) qu'elle qu'en soit la source d'énergie, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués avant d'avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, à l'exception des travaux énoncés à l'article **18**.

Lors de sa demande au Bailleur, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés et notamment les autorisations administratives devenues définitives, le descriptif technique, les plans, les notes techniques, le rapport d'un bureau de contrôle de premier rang notoirement reconnu certifiant la conformité des travaux envisagés par Le Preneur avec L'Autorisation d'Exploiter et tout autre autorisation administrative liée aux Locaux Loués, etc.

Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur et d'un bureau de contrôle/ d'un bureau d'étude technique de premier rang notoirement reconnu, dont les honoraires seront à la charge du Preneur et par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par l'architecte et le bureau de contrôle/ bureau d'étude technique ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité de l'architecte et/ou du Bailleur et/ou du bureau de contrôle/ bureau d'étude technique, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Bailleur pourra imposer au Preneur, pour le cas où ces travaux porteraient sur le gros-œuvre, la plomberie ou l'électricité, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités en raison des garanties légales dont le Bailleur pourrait bénéficier et/ou des contrats de maintenance technique des Locaux Loués qui pourraient être conclus, de recourir obligatoirement aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Il est en tout état de cause interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, installation sprinklers, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra, par ailleurs, installer aucun auvent, marquise ou store extérieur quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation <lesdits travaux, aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection des Locaux Loués et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués, afin que les Locaux Loués ne subissent aucun désordre. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage des Locaux Loués et à l'enlèvement des déchets, chaque semaine, afin d'assurer la bonne tenue des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité des Locaux Loués et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution <lesdits travaux. A cet égard le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, poussières, apparition de désordre ou trépidations.

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L 242-1 du Code des assurances (*dommages-ouvrages*) et L. 241-1 et L. 241-2 du Code des assurances (*responsabilité décennale - constructeur non réalisateur*) et (ii) de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation - RC Maître d'Ouvrage).

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale et d'une police de responsabilité civile.

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec L'Autorisation d'Exploiter et la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et le dossier des ouvrages exécutés. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation. A défaut pour le Preneur de communiquer au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité et/ou le dossier des ouvrages exécutés, le Preneur devra verser au Bailleur

1.500 euros par jour de retard, à compter de l'expiration du délai indiqué dans le courrier de mise en demeure adressé par le Bailleur au Preneur. Le Bailleur conservera en outre la faculté de solliciter réparation de tout préjudice complémentaire et de faire application de la clause résolutoire prévue à l'article 11 ci-après.

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du Bailleur, devront être engagés par le Preneur à ses frais dans un délai d'un mois sauf délai plus court imposé par toute injonction de l'autorité compétente.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, 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.

## **7.6 Travaux du Bailleur**

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra supporter, et ce sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, quels qu'en soient les inconvénients ou la durée, même si elles excèdent vingt-et-un (21) jours et ne relèvent pas de l'urgence, toutes réparations ou tous travaux qui seraient jugés nécessaires pour préserver l'intégrité et la sécurité des Locaux Loués et/ou prescrits par une autorité administrative et/ou édictés par des textes légaux ou réglementaires, que le Bailleur se réserve de faire exécuter.

Tous autres travaux que ceux mentionnés au paragraphe qui précède décidés par le Bailleur seront soumis aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'aspect intérieur des Locaux Loués qu'à son aspect extérieur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque, enseigne ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux et les voisins, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

Le Preneur ne pourra réclamer ni réduction du loyer, ni indemnité de quelque nature en raison des troubles et perturbations de toute nature susceptibles de résulter de la présence <lesdites entreprises et de la réalisation de ces travaux et ce quelle que soit leur durée.

### 7.7 **Garnissement**

Jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, les Locaux Loués devront être garnis en tout temps 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 présent Bail.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables sauf, éventuellement, au cours des périodes de vacances.

### 7.8 **Visites des Locaux Loués**

Sous réserve d'être prévenu au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs et ouvriers, afin de visiter et de s'assurer de l'état des Locaux Loués ; de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations. Le Preneur devra laisser en permanence un jeu de clefs complet des Locaux Loués auprès du gérant de l'Immeuble, afin de permettre l'accès aux Locaux Loués en cas d'urgence. Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

Dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour aux heures d'ouverture.

Le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, qui ne devront toutefois pas gêner son exploitation, relatifs à la vente ou à la location des Locaux Loués.

### 7.9 **Perturbations diverses**

Le Preneur ne devra pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ; il ne devra pas utiliser des appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ni utiliser tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques sans avoir **muni** lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

Le Preneur, ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la



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

#### **7.10 Etat des lieux**

Un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la prise de possession des Locaux Loués (Date de Mise à Disposition Anticipée des Locaux Loués) par le Preneur, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

#### **7.11 Restitution des Locaux Loués - Accession en fin de bail**

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

Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués en bon état. A défaut, le Preneur sera, à compter de son départ, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au dernier loyer en cours, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire pour la remise en parfait état des Locaux Loués au Bail, sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.

Tous les travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail, deviendront lors de la cessation du Bail la propriété du Bailleur sans indemnité de quelque nature au Preneur et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise en l'état initial à la Date de Mise à Disposition Anticipée des Locaux Loués, en tout ou en partie, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur. Cependant, le Bailleur ne pourra demander la remise en l'état initial pour les travaux autorisés à l'article 18.

Trois (3) mois avant le départ du Preneur, il sera établi un pré-état des lieux contradictoire, ou à défaut d'accord entre les Parties par huissier, afin d'évaluer les réparations et remises en état à la charge du Preneur. Ce pré-état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément aux dispositions de l'article 7.10 du Bail.

Le jour du départ effectif du Preneur (après complet déménagement et avant restitution des clés), un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement, ou à défaut d'accord entre les Parties par huissier. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux qui sera dressé conformément aux dispositions de l'article 7.10 du Bail. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi si bon semblera au Bailleur par l'huissier présent.

se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués. Les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés, agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur et nonobstant l'application du 2ème paragraphe du présent article.

#### **7.12 Abonnements - Fluides**

Le Bailleur conclura les contrats d'abonnements auprès des fournisseurs de son choix pour l'électricité et l'eau. Le Preneur devra rembourser au Bailleur ses consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs, ainsi que la location <lesdits compteurs, à première demande du Bailleur et/ou par appels de provisions. Lesdites consommations sont considérées comme des charges visées à l'article 5.3 ci-dessus.

La part de remboursement du Preneur sera calculée au prorata de la surface des Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels des fluides tel que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, le gaz, etc. ne provenant pas du fait du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit d'arrêter la distribution d'eau chaude chaque année, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées au service du chauffage ou à celui de distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir pour des raisons non imputables au Bailleur.

Le Preneur conclura les contrats d'abonnements de télécommunications directement avec les fournisseurs (téléphone, internet, etc.) et prendra à sa charge exclusive le paiement de tous frais y afférents notamment de ses consommations qui seront directement réglées aux fournisseurs concernés, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Tout travaux que pourrait entreprendre le Preneur en vue d'augmenter la puissance électrique dans les Locaux Loués seront exclusivement réalisés à ses frais et charges exclusifs. A la fin du Bail, le Preneur devra rétablir, à ses frais et charges exclusifs, dans les Locaux Loués la puissance électrique initiale qui existait au jour de la signature du Bail à moins que le Bailleur l'en dispense par écrit.

### **ARTICLE 8 - ASSURANCES**

#### **8.1- Assurances du Bailleur**

Le Bailleur souscrira un ou plusieurs contrats d'assurance aux fins de garantir l' Immeuble, les Locaux Loués, à savoir ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, notamment contre les risques suivants :

- incendie, foudre, explosion et/ou dommage électrique de toute nature, chute et/ou choc d'appareil de navigation aérienne, dégât des eaux, bris de glace, neige sur toiture, ouragan, tempête, tornades, cyclone, grêle, mouvement de terrain, sécheresse, et en général toute catastrophe naturelle ou phénomène naturel, tous évènements relatifs à des grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de vandalisme, malveillance, sabotage ;
- défaillance du Preneur dans le paiement des loyers charges et accessoires (garantie de loyer charges et accessoires de trois (3) ans ;
- sa responsabilité civile, garantissant la réparation des conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels ou immatériels causés à des tiers, du fait des Locaux Loués.

Les garanties souscrites devront permettre notamment :

- l'indemnisation en valeur à neuf des Locaux Loués, ainsi que la prise en charge des honoraires de tout architecte et autre intervenant à l'acte de construire ;
- la prise en charge notamment des frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalement, rendus nécessaires pour la remise en état des Locaux Loués ainsi que l'indemnisation des honoraires d'expert.

Les primes d'assurance seront considérées comme des charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser lesdites primes d'assurance contractées par le Bailleur correspondant aux Locaux Loués et couvrant les risques énumérés ci-avant.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînerait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur devra lui rembourser le montant de ces surprimes.

## **8.2- Assurances du Preneur**

Le Preneur garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général, tout particulièrement pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur, ainsi que les risques liés à l'environnement.

Le Preneur garantira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les risques propres à son exploitation et notamment :

les aménagements qu'il réalisera;

le mobilier, matériel et marchandises et tout contenu lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit et notamment contre les risques de

- incendie, explosion, foudre ;
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule identifié;
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée ;
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats ;

- dégâts des eaux, fuites accidentelles des sprinklers ;
- gel des canalisations et réseaux de sprinklers;
- bris de glaces ;
- détériorations immobilières en cas de vol ou vandalisme ou choc de véhicule lui appartenant ou non identifié.

Le Preneur devra maintenir et renouveler son contrat d'assurance pendant la durée du Bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, à la Date de Mise à Disposition Anticipée.

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.

Le Preneur devra déléguer et transporter au Bailleur le bénéfice desdites assurances de manière que toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre et pour quelque cause que ce soit, soient affectées au privilège du Bailleur à concurrence de toutes sommes dues, échues ou à échoir au titre du Bail. A cet effet, le Preneur s'engage à notifier une copie du présent article 8.2 à ses assureurs.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur à la Date de Mise à Disposition Anticipée, une copie de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré (toutes primes dues ayant été réglées) dans les conditions prévues au présent article 8.2, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Faute pour le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 11 ci-après.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclaté à la compagnie qui assure les Locaux Loués.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

### **8.3- Renonciations à recours**

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les polices prévues à l'article 8.2, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

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

En particulier, le Preneur renonce expressément, et fera renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le Bailleur :

du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un éventuel colocataire, gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;

en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans les Locaux Loués ne pouvant y suppléer ;

pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Locaux Loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité (dans la mesure où ils existent) dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue; le Preneur ne pouvant exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services, de même qu'en cas d'accident survenant du fait de ces services ;

pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui résulteraient de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et plus généralement, de troubles apportés par des tiers dans les Locaux Loués ou des dépendances des Locaux Loués ;

pour les dégâts causés aux Locaux Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant.

#### **8.4- Destructions des Locaux Loués**

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient que partiellement détruits, et par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Bailleur aura la faculté, soit de résilier le présent bail de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, soit de consentir

un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Le Preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Le calcul de l'abattement de loyer sera effectué, en fonction de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur, soit d'un commun accord, soit par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

## **ARTICLE 9 - CESSION DU BAIL - SOUS-LOCATION**

### **9.1 Cession**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans le consentement préalable et écrit du Bailleur. Toutefois, la transmission du droit au bail est automatique en cas de transmission universelle du patrimoine du Preneur, en application de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra céder ledit droit au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise qu'après agrément préalable et écrit du Bailleur quant au cessionnaire.

Par dérogation à ce qui est mentionné ci-dessus, le Preneur aura la faculté de le présent droit au Bail à toute société qu'il contrôle ou qui le contrôle et exerçant la même activité, étant précisé que la notion de contrôle est définie conformément aux dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de commerce.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail.

Aucune cession ne pourra être consentie dans l'hypothèse où une somme quelconque resterait due par le Preneur au Bailleur.

Le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur et être une société dont le siège social est situé en France. Cependant, le Bailleur ne pourra refuser son agrément si le cessionnaire présente des garanties de solvabilité lui permettant de faire face aux obligations mises à la charge du Preneur au terme du Bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers, charges, travaux, impôts, taxes et redevances et la prise en charge du coût des travaux et réparations des Locaux Loués. Le cessionnaire, dont le siège social devra être situé en France, devra par ailleurs bénéficier d'une excellente réputation nationale ou internationale dans son domaine d'activité.

En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidairement responsable de son cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des Loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du Bail, jusqu'à l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

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

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

## **9.2 Sous-location**

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et il lui est interdit de sous-louer, de domicilier ou de donner en location-gérance tout ou partie des Locaux Loués, même temporairement, à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Par dérogation à ce qui est mentionné ci-dessus, le Preneur aura la faculté de sous louer une partie des Locaux Loués, à toute société qu'il contrôle ou qui le contrôle et exerçant la même activité, étant précisé que la notion de contrôle est définie conformément aux dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de commerce, et que le contrôle devra être maintenu pendant toute la durée de ladite sous-location.

Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu vis à vis du Bailleur du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et de l'exécution des termes et conditions du Bail.

La durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Celle-ci prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ; le Preneur devant remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible, dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et le Preneur déclare en faire son affaire personnelle.

Le contrat de sous-location portera renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur dont notamment le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce. Le contrat de sous location devra indiquer expressément son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit en particulier celle pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur.

Il est expressément indiqué que le Preneur veillera tout particulièrement au respect par le sous-locataire de l'intégralité de la législation et/ou réglementation relative aux

installations classées pour la protection de l'environnement et de l'Autorisation d'Exploiter.

Le présent article 9.2 devra être intégralement reproduit dans les contrats de sous-location et mentionner la renonciation expresse, ferme et définitive du sous-locataire à toute revendication à l'endroit du Bailleur.

Au cas où une sous-location ou une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts(ou tout texte modificatif ou remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objets de ladite sous-location ou cession, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande, au Bailleur tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Une copie du contrat de sous location sera transmise par le Preneur au Bailleur au plus tard dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de sa signature.

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DIVERSES**

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et servitudes applicables à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au Bailleur à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction d'hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En cas de nécessité, le Preneur devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les gros équipements communs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc., y afférent, sauf à ce que ces installations soient gênantes ou ne permettent pas la jouissance normale et paisible des Locaux Loués.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet devant l'Immeuble et/ou les Locaux Loués. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui ne puisse être susceptible de porter atteinte au standing des Locaux Loués.

Par ailleurs, en cas de modification de la forme sociale du Preneur, à son changement de dénomination ou de raison sociale ou à son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur ledit changement, dans le mois de cette modification ou transfert, en lui remettant notamment un extrait k-bis à jour.

#### **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celle visée



aux articles L.145-28 à L.145-30 du Code de commerce) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail (chacune étant de même rigueur), le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent Bail.

En effet, un mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit par le Bailleur par acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice et sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

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

En cas de résiliation par application de cette clause résolutoire, le Preneur sera par ailleurs débiteur, de plein droit et dès la résiliation jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmentée des charges et de tous accessoires dudit loyer.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des frais d'huissier ou des mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages intérêts si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état des Locaux Loués, conformément à l'article 7.11, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées dans les Locaux Loués au cours du Bail.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'article 5.5 ci-dessus.

## **ARTICLE 12 - INDEMNITE D'OCCUPATION**

Dans le cas où le Preneur se maintient dans les Locaux Loués après la fin du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le loyer journalier TTC en vigueur en fin de Bail, réglable mensuellement. Chaque mois commencé étant dû. L'application de cette clause ne peut constituer d'une quelconque manière la création d'un droit de maintien dans les Locaux Loués.

Les charges seront également dues jusqu'au jour où les Locaux Loués auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts du Bailleur.

### **ARTICLE 13 - SUBROGATION**

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du présent bail, en ce compris au titre de la garantie à première demande (stipulé(e) transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Preneur restant tenu par ses termes et conditions.

### **ARTICLE 14 - RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

En application des dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement et au vu des renseignements sollicités et obtenus de la mairie du lieu de situation de l'immeuble, le Bailleur a établi un Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques auxquels l'Immeuble est exposé dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé (Annexe 14). Le Preneur déclare avoir pris une parfaite connaissance de ce document, et vouloir en faire son affaire personnelle et renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur.

Le Bailleur déclare à cet égard que l'immeuble, depuis qu'il en est propriétaire, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles.

### **ARTICLE 15 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE**

Un Diagnostic de Performance Energétique établi conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation demeure ci-annexé (Annexe 15). Ledit diagnostic n'a qu'une valeur informative.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des rapports amiante et du diagnostic technique amiante relatifs aux Locaux Loués, ces documents lui étant remis préalablement à la signature du présent Bail, par le Bailleur.

### **ARTICLE 16 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

### **ARTICLE 17 - POLLUTION DES SOLS**

L'article L. 125-7 du Code de l'environnement fait obligation au Bailleur de fournir au Preneur les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6 du Code de l'environnement et relatives à la pollution des sols.

Les fiches BASIAS et BASOL figurent en Annexe 17.

## **ARTICLE 18 - TRAVAUX SPECIFIQUES DU PRENEUR**

Le Preneur souhaite réaliser, à ses frais et sous son contrôle et sa responsabilité, dans les Locaux Loués les aménagements spécifiques à son activité (cf. Annexe 18) suivants :

### 1) Nature des travaux :

#### A. Création d'un local de charge pour chariots élévateurs.

Le Preneur prévoit de construire dans les Locaux Loués un local de charge destiné aux chariots élévateurs électriques.

Le Preneur devra veiller à ce qu'aucun mur coupe-feu ne soit ni percé ni endommagé, et que le fonctionnement normal des portes coupe-feu ne soit ni endommagé, ni entravé et reste compatible avec le système de protection incendie. Le Preneur devra également veiller au respect des distances d'évacuation pour les piétons.

La puissance électrique nécessitée par ce système ne devra pas nécessiter de changement de tarif avec le fournisseur d'énergie électrique, ni de travaux supplémentaires à la charge du Bailleur.

De même, le local de charge à créer devra être en conformité avec la réglementation en vigueur et avec les arrêtés préfectoraux concernant l'immeuble, listés à l'article 6 du présent Bail.

#### B. Création de bureaux en agrandissement des bureaux de quai (60 m<sup>2</sup>) existants.

Le Preneur prévoit la création d'une extension des bureaux existant, avec l'adjonction d'une surface de 60 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée à usage de bureaux, douches, vestiaires, toilettes, salle de réunion.

Ces bureaux et locaux sociaux n'impliqueront pas de création de surface.

Ces travaux seront à la charge du Preneur, qui en sera maître d'ouvrage. Il devra en particulier respecter les prescriptions suivantes :

- L'accessibilité au RIA doit être conservée.
- Les bureaux administratifs et locaux sociaux (restauration et sanitaires) doivent être séparés des cellules de stockage par des parois, portes, fenêtres et plafond coupe-feu 2 heures.
- Du sprinkler doit être prévu dans ces locaux.

Ces travaux entraînant un changement partiel d'affectation des Locaux Loués, le Preneur devra préparer un dossier de déclaration préalable qui sera signé et déposé par le Bailleur en mairie.

De même, en cas de construction de sanitaires, bureaux ou locaux sociaux en étage ou en mezzanine, il s'agirait d'une création de surface, et donc un permis de construire serait nécessaire (sauf si la surface créée est inférieure à 20 m<sup>2</sup>).

## 2) Autorisations/dérogations administratives (OP etc...)

Le Preneur fera son affaire à ses frais et risques exclusifs de l'obtention des autorisations/ dérogations nécessaires à la réalisation des travaux précités, le Bailleur assistera le Preneur administrativement. Les dossiers seront préparés et déposés par le Preneur, au nom et pour le compte du Bailleur, qui lui donnera tout pouvoir à cet effet.

Le Preneur s'engage à procéder à tout affichage des autorisations administratives prévu par la réglementation, à s'assurer de sa continuité, et à en préserver la preuve par constat(s) d'huissier(s).

Dans tous les cas, le Preneur devra assumer toutes les conséquences résultant de l'obtention ou de la non obtention des autorisations administratives résultant de ces travaux et aménagements, et de toute prescription administrative, de telle façon que le Bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété

Le Preneur s'interdit toute réclamation envers le Bailleur en cas de refus des autorisations /dérogations administratives ou de délai dans leur obtention, ou d'obtention accompagnées de prescriptions spécifiques de l'Administration, qu'il s'engage à respecter entièrement, sauf à renoncer aux travaux concernés, hormis s'ils sont nécessaires en vertu de la réglementation applicable aux Locaux Loués et au site, auquel cas, le Preneur sera tenu de les réaliser, à ses frais exclusifs.

De convention expresse entre les Parties, tout retard, refus d'obtention <lesdites autorisations/dérogations administratives, ou prescription administrative spécifique, demeurera sans effet sur les termes du présent Bail et le Preneur déclarant pouvoir exploiter les Locaux Loués en l'état.

## 3) Responsabilités/ assurances

Tous les travaux mentionnés dans le présent article seront effectués par le Preneur conformément aux dispositions de l'article 7.5 « Travaux du Preneur » des présentes, à ses frais exclusifs, sous son contrôle et son entière responsabilité. Ils ne pourront être commencés qu'à partir de la Date de Mise à Disposition.

Notamment le Preneur devra s'assurer au préalable que ses travaux sont conformes aux diverses prescriptions de L'Autorisation d'Exploiter.

Les intervenants et entreprises retenus par le Preneur, ainsi que ce dernier, devront être dûment qualifiés et assurés et devront se conformer aux règles applicables sur le chantier en termes de sécurité et de respect de la législation, notamment sociale, ainsi qu'aux règles applicables à la construction et aux diverses prescriptions de L'Autorisation d'Exploiter.

Toutes les assurances relatives aux travaux devront avoir été souscrites avant le démarrage des travaux et seront de la responsabilité exclusive du Preneur.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement préalablement approuvés par le Bailleur figurant en ANNEXE 18. En cas de non-conformité, le

Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs, qui seront alors exécutés par le Preneur, à ses frais, dans un délai à convenir entre les Parties.

#### 4) Coûts

Les travaux précités et leurs accessoires (frais de maîtrise d'œuvre, BET, AMO, coordonnateur SPS, contrôleur technique, assurances etc... ) seront à la charge financière exclusive du Preneur.

Pour ce qui concerne la puissance électrique, le Preneur s'engage sans réserve et irrévocablement, à assumer tous les coûts et frais relatifs aux éventuels travaux sur les installations électriques, notamment en cas de modification/ adaptation/ remplacement de la puissance électrique et des équipements/installations électriques. Il assumera pendant toute la durée du Bail les coûts et dépenses des mêmes et ceux qui y sont associés (abonnement, maintenance, consommations, etc... ) afin qu'en aucun cas, le Bailleur et/ou les autres occupants du site, n'aient à assumer une quelconque conséquence financière à cet égard.

#### 5) Fin des travaux

Le Preneur informera le Bailleur, après achèvement des travaux, en ce compris la levée des réserves, et un état des lieux contradictoire, après travaux, sera effectué.

A défaut d'état des lieux contradictoire, un état de lieux sera effectué par un huissier de justice convoqué par la partie la plus diligente. Dans ce dernier cas, les frais y afférents seront à la charge de la partie la moins diligente.

Un dossier complet relatif aux travaux du Preneur devra être remis au Bailleur, comprenant notamment mais non limitativement, les autorisations administratives obtenues tout recours et droit de retrait purgés, les DOE définitifs, les DIUO, les assurances souscrites par le maître d'ouvrage et les intervenants aux travaux, le ou les procès-verbaux de réception des travaux et de levée intégrale des réserves, les plans de récolement, les rapports des bureaux de contrôle et BET (rapports intermédiaires et finaux pour ces derniers sans réserves), RICT, rapport final de contrôle technique sans réserve, etc...

Les travaux réalisés par le Preneur en vertu du présent article feront accession au Bailleur, en fin de jouissance, sans indemnité pour le Preneur.

### **ARTICLE 19 – TOLERANCES**

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du 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, sans aucune formalité ni préavis.

## **ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE - FRAIS**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Si l'enregistrement du Bail était requis, les frais en découlant seraient à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Par ailleurs, il est précisé ci-après le montant des honoraires de l'agent immobilier, conformément à l'article 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce:

- honoraires à la charge du Bailleur : 15 % hors taxes du montant du loyer économique+ TVA.
- honoraires à la charge du Preneur: forfaitisés à 31 343,75 € HT +TVA, étant précisé que ces honoraires seront payés dès la signature du bail.

Les Parties supporteront chacune en totalité les honoraires de leur conseil engagés pour la rédaction des présentes.

## **ARTICLE 21 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence de la Cour d' Appel de Lyon.

Fait à Lyon, le 22 novembre 2016

En deux (2) exemplaires

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