

« Bâtiment A et B du BRGM situé au 117 avenue de Luminy »

BAIL A LOYER COMMERCIAL A EFFET DIFFERE

ENTRE

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE METROPOLE, Direction de Pôle Economie et Attractivité du Territoire (DPEAT) BP 48014, 13567 Marseille Cedex 2

Ci-après dénommé "**Le Bailleur**",

- Dont le siège social est situé 58, boulevard Charles Livon, le Pharo – 13007 Marseille, représentée par son Président en exercice, Monsieur Guy TEISSIER, habilité par délibération n°009-072/14/CC du 25 avril 2014.

D'une part,

ET

PROTISVALOR, SAS au capital de 348 000 Euros, dont le siège social est à Jardin du Pharo – 58, Bd Charles Livon – 13007 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B441 801 651

Représentée par M. Michel MANCIS, Directeur

Ci-après dénommé « **Le Preneur** »

D'autre part.

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

En 2011, l'Agence Nationale pour la Recherche (ANR) a lancé l'appel à projets « Démonstrateurs Préindustriels en Biotechnologie » (action « Santé et Biotechnologies »).

Aix-Marseille Université a présenté un projet de recherche intitulé « création d'une plateforme d'immunologie de validation de cibles nouvelles et de développement d'anticorps en inflammation et cancérologie » (ci-après « Projet CIMTECH »).

Afin d'optimiser la gestion du Projet CIMTECH, Aix-Marseille Université, en tant qu'Etablissement coordinateur, a souhaité, avec l'accord de l'ANR, confier la gestion administrative et financière du Projet à sa filiale de valorisation, la société Protisvalor, La société Protisvalor (le « Preneur ») a été reconnue comme Etablissement gestionnaire et par conséquent partenaire du Projet CIMTECH.

Le Projet CIMTECH a donné naissance à un démonstrateur pré-industriel en immunotechnologie pour la validation de nouvelles cibles thérapeutiques et la production d'anticorps pour le traitement de maladies inflammatoires ou de cancers (ci-après « Plateforme MI-mAbs »).

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (« Le Bailleur ») a acquis un bâtiment qu'elle a accepté de donner à bail au Preneur pour les besoins du projet « MI-mAbs » après réalisation de travaux d'aménagements tels que définis ci-après.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE I – OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à titre commercial au Preneur, qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après.

ARTICLE II – DESIGNATION

Les bâtiments A et B du BRGM d'une surface d'environ 1 534 m² ainsi que d'un terrain d'une superficie d'environ 2 800 m² sis au 117 avenue de Luminy, tel que décrit en annexe du présent contrat.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six ans fermes qui commenceront à courir après réception des travaux d'aménagement par le Bailleur dans les conditions énoncées à l'article 6.2.

ARTICLE IV – LOYER – CHARGES

4.1. Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer principal annuel correspondant à l'annuité (capital et intérêts) d'un emprunt à 20 ans calculé à un taux fixe de 3% et prenant pour base le coût d'acquisition par le bailleur, frais compris, du bâtiment objet du bail.

Si le bailleur restait à devoir financer une partie des investissements d'aménagement du bâtiment, en sus des montants réglés par le locataire (article 6.3) ou des subventions sollicitées auprès de l'Etat, la Région ou le Conseil Départemental, le montant servant de base au calcul du loyer sera réévalué d'autant et selon la même méthode de calcul.

Au 27 avril 2015, le montant du loyer annuel est évalué à : 87 380 € HT, calculé sur la base d'un coût d'acquisition, frais compris de : 1 300 000 €.

Ce loyer est soumis à la Contribution sur les revenus locatifs (CRL), laquelle, de convention expresse entre les parties, sera supportée par le Preneur qui la réglera en sus des loyers, ainsi que toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

4.2. Clause d'indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires établi par l'INSEE et publié au J.O.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 1953.

L'ajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à la date anniversaire du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice de base est celui du « **dernier indice connu à la signature** » soit points. L'ajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants ou alors de celui de remplacement.

4.3. Charges

En sus du loyer principal fixé ci-dessus, le Preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, étant donné que le Preneur occupe pour son usage unique l'intégralité des locaux loués.

Ainsi, le Preneur supportera toutes les charges inhérentes au bon fonctionnement du bâtiment, et veillera à assurer l'entretien de la parcelle (débroussaillage, entretien réseau EP...).

Il devra passer, en son nom, tous les contrats d'entretien nécessaires (ascenseur...).

4.4. Modalités de paiement

Le loyer et les provisions pour charges **seront payables trimestriellement d'avance**, étant stipulé que le 1^{er} terme sera payable avec application de la règle « prorata temporis ».

4.5. Lieu de paiement – Intérêts de retard

En cas de non paiement à échéance des sommes dues par le Preneur, le Bailleur pourra percevoir des intérêts de retard sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le Bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le Bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du Preneur, celui-ci devra en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

4.6 : Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer du bail renouvelé restera plafonné et sera soumis à l'indexation prévue à l'article 4.2.

ARTICLE V – CONDITIONS

5.1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, après réception des travaux d'aménagement par le Bailleur dans les conditions décrites à l'article 6.2.

Il sera dressé à l'entrée dans les lieux, un état des lieux contradictoires sans préjudice des obligations mises à la charge du Preneur par les présentes. Cet état des lieux pourra être dressé par huissier à la demande du Preneur et à ses frais.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à transmettre au preneur le Dossier des ouvrages Exécutés dans le cadre des travaux. Ce D.O.E devra contenir les éléments nécessaires à l'entretien du bâtiment et de la parcelle (plans de repérages, notice d'entretien des matériaux, P.V d'essais etc..)

5.2. Affectation des locaux

Les locaux, objet des présentes, sont destinés exclusivement à l'activité suivante :
Activité de recherche.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur. De même et conformément aux dispositions de l'Article 34 du Décret du 30 Septembre 1953, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus mentionnée, des activités connexes ou complémentaires, indispensables à l'exploitation, après acceptation écrite du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, sans que le Bailleur puisse être inquiété à cet égard.

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'interdit toute vente de matériel à des professionnels ou des particuliers dans les lieux loués.

Le non respect de cette condition entraînera l'application de l'article VIII « clause résolutoire ».

5.2. Utilisation des locaux

Le Preneur devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène, de salubrité et de sécurité, et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

5.3. Entretien – Réparations

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Il entretiendra également les robinetteries en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations locatives, y compris en ce qui concerne l'entretien de la toiture végétalisée des locaux techniques ainsi que du contrôle annuel du dispositif réglementaire pour en empêcher l'accès public.

Toutefois, si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes incombant au Bailleur, le Preneur s'obligera à les supporter quelle que soit la gêne

qu'elles lui causent et ne pourra exiger du Bailleur une quelconque indemnité ou réduction de son loyer, même si les travaux se poursuivent au-delà de 40 jours.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement. Le Preneur devra transmettre au bailleur les cahiers de maintenance et les rapports de vérification périodique à jour.

Si pour une cause quelconque, le remplacement ou la remise en état des installations ou appareils visés ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement mis à la charge du Preneur sans recours contre le Bailleur.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommage-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il devra donc en outre avertir le Bailleur immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au Bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le Bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

5.4. Changement de distribution et travaux divers d'aménagement

Tout changement de distribution, démolitions, suppressions ou percements de cloisons, de murs, de poutres ou de planchers ou de toiture devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du Bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

La demande devra être accompagnée d'une étude de faisabilité technique comprenant notamment un calcul réalisé par un BET structure. Le PV de réception et le DOE seront transmis au Bailleur.

Le Preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite préalable du Bailleur.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués des travaux, embellissements, améliorations, installations, agencements, équipements et constructions quelconques qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du Bailleur, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous ces travaux, embellissements, améliorations, installations, équipements et constructions quelconques devenus immeubles par destination, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront sans frais ni indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration de la présente location, soit par arrivée du terme, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le Bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur. L'état primitif sera celui qui est établi lors de l'entrée dans les lieux.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement, et avant l'arrivée du terme ou la date de résiliation, et notamment d'effectuer les grosses réparations sans pouvoir exiger une quelconque indemnité.

5.5. Visite de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5.6. Garnissement

Le Preneur doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

5.7. Sous-location

Le Preneur ne pourra consentir de sous-location totale ou partielle, qu'après accord exprès et par écrit du Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et obtenu dans le délai d'un mois suivant la réception de cet avis, conformément au Titre IV du Décret du 30 septembre 1953, au-delà duquel elle sera réputées non accordée.

Cependant le Bailleur donne, dès signature du bail, autorisation au Preneur de consentir toutes sous location concernant les filiales du groupe.

La demande de sous-location formulée par le Preneur devra mentionner de façon expresse les noms, raison sociale, adresse et nature de l'activité exercée par le sous-locataire et préciser le prix de la sous-location.

Lorsque le loyer de la sous-location sera supérieur au prix de la location initiale, le Bailleur sera en droit d'exiger du locataire une augmentation correspondante du loyer principal.

La durée de toute sous-location, si elle est autorisée, ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux objets du présent bail forme un tout indivisible.

Le Preneur devra communiquer le sous-bail au Bailleur principal, dans les quinze jours de l'autorisation susvisée.

A l'expiration du présent bail, le Bailleur ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le Preneur répond seul, auprès du Bailleur, de toutes les conséquences des sous-locations ainsi consenties, et notamment celles concernant la remise en état des lieux si besoin est, aussi bien lors de l'installation de tout sous-locataire que lors de son départ.

5.8. Cession du droit au bail

- Cession de bail sans cession de fonds de commerce.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au Bailleur. Dans tous les cas, le consentement du Bailleur sera

sollicité par le Preneur au moins un mois à l'avance. En outre, le Preneur s'engage à préciser dans sa demande préalable le nom, la dénomination sociale et la nature de l'activité de l'acquéreur.

- Cession de bail comprise dans une cession de fonds de commerce.

Le Preneur pourra céder ou apporter le présent bail, en tant qu'élément de son fonds de commerce, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et celles-ci-dessus édictées.

D'une manière générale en cas de cession du droit au bail, le Preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers et charges à leur échéance, ainsi que de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui ayant cédé leur droit au bail n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Bailleur du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, de telle sorte que le Bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux, tous étant tenus solidairement du tout sans pouvoir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du Bailleur, à moins que celui-ci ait été dûment appelé au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception adressée au Bailleur un mois au moins à l'avance, le tout à peine de nullité. La lettre indiquera les noms, raison sociale, adresse et références du cessionnaire.

La cession ou l'apport sera constaté par acte sous seing privé ou authentique dont une copie sera délivrée sans frais au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

5.9. Nantissement du fonds

Le Preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au Bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article VII.1.

5.10. Modifications des statuts de la société preneuse

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, etc. ...) elle devra signifier au Bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

5.11. Contributions – Impôts et charges

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc., de façon que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il remboursera en outre au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe foncière due à compter de la prise d'effet du présent bail définie à l'article III ci-dessus.

Il satisfera à toutes les charges de Ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant le gaz, l'électricité, la force motrice, le téléphone etc. ... dont il paiera régulièrement les factures.

Il remboursera au Bailleur l'ensemble des dépenses liées à la consommation d'eau à partir des éléments fournis par le compteur primaire de l'immeuble.

5.12. Assurances

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

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Pendant toute la durée du présent bail le Preneur souscrira les polices d'assurances nécessaires contre les risques locatifs – incendie, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles, recours des voisins et des tiers, bris de glaces, tempêtes, ouragans, etc., susceptibles d'atteindre l'immeuble loué ainsi que le matériel garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de reconstruction du bâtiment.

La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, de démolition, de transport des décombres, frais de déplacement et de remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

Le Preneur devra également couvrir sa responsabilité civile pour les risques matériels et corporels. Le Preneur fera son affaire personnelle des risques vols, bris

de machines, pertes d'exploitation, le Bailleur ne pouvant être recherché ou inquiété à ce sujet.

Ces risques devront être couverts par une ou plusieurs polices contractées auprès des compagnies notoirement solvables.

Le Preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du Bailleur.

Pour le cas où l'activité du Preneur ou la nature des produits entreposés entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le Bailleur, le Preneur sera tenu de lui rembourser cette surprime.

Il devra par ailleurs être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, au Bailleur, de ce défaut de paiement. Le Bailleur aura la faculté de se substituer au Preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le Preneur devra alors le rembourser.

En cas de sinistre, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient au Bailleur.

Si le Bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée excepté la quote-part relative aux travaux d'aménagements définis à l'article VI.

Le Preneur s'engage enfin à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs à tous recours envers le Bailleur et ses assureurs.

En conséquence, pour ce motif et ceux qui précèdent, le Preneur devra notifier à ses assureurs, dès avant la passation des polices qu'il contractera, copie du présent bail signé des parties, sans que le défaut de notification puisse être opposable par lesdits assureurs en cas de sinistre entraînant le jeu de la garantie.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

ARTICLE VI : TRAVAUX D'AMENAGEMENT

6.1 Les Aménagements

Avant la prise d'effet du présent bail, et compte tenu de la spécificité de l'activité exercée par le Preneur au sein des locaux, le Bailleur accepte d'entreprendre, au frais du Preneur et selon les modalités ci-dessous, des travaux d'aménagement.

Le Bailleur sera maître de l'ouvrage.

Les travaux seront définis et déterminés en commun avec le Preneur. L'Avant-Projet Détaillé (descriptif des travaux), l'estimation financière prévisionnelle et le calendrier prévisionnel de réalisation prévus au stade de l'AVP sont annexés aux présentes

6.2 Réception

Les travaux d'aménagement doivent répondre aux contraintes et aux exigences du Preneur. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de la date de réception des travaux afin que ce dernier puisse être présents et solliciter du Bailleur l'émission d'éventuelles réserves. La signature du Procès-verbal de réception par le Bailleur se fera en concertation avec le Preneur.

6.3 Paiement

Le montant des travaux sera supporté par le Preneur selon l'échéancier suivant :

- Le 1/3 du montant du devis annexé sera réglé à la signature des présentes = T0
- Le 1/3 du montant du devis annexé sera réglé à T ½ , selon l'avancement des travaux.
- Le solde de la facture finale des travaux sera réglée à la prise d'effet du bail = T1.

6.4 Garanties

Avant la réception, le Bailleur, en sa qualité de maître d'ouvrage, bénéficie d'un recours contractuel à l'encontre de l'entreprise de construction en cas de malfaçons et de retards. Le bailleur s'engage à exercer ce recours sur simple demande du Preneur.

Après la réception, le Bailleur bénéficie des garanties légales de parfait achèvement (art 1792-6 du code civil), de la garantie décennale (art 1792 du code civil) et de la garantie biennale (art 1792-3 du code civil) en sa qualité de maître d'ouvrage.

A ce titre et sur simple demande du Preneur, le Bailleur s'engage à déclarer tous sinistres auprès de sa compagnie d'assurance ou à diligenter toutes poursuites judiciaires à l'encontre de l'entreprise de construction en cas de malfaçons.

Les indemnités reçues par le Bailleur pour les motifs ci-dessus exposés, quelle qu'en soit l'origine (assurance, indemnités judiciaire etc..), seront reversées au Preneur dans un délai de 30 jours à compter de leur encaissement par le Bailleur.

ARTICLE VII – DISPOSITIONS FISCALES – T.V.A.

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe à la valeur ajoutée en application de l'article 260 du Code Général des Impôts.

ARTICLE VIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les parties :

- Qu'à défaut de paiement à son échéance de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause des présentes, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une simple mise en demeure notifiée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception contenant une déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, tous frais exposés à la charge du Preneur.
- Que si, malgré cette condition essentielle du bail, le Preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait de l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé – tous frais exposés à la charge exclusive du Preneur – ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente dans le ressort de laquelle se trouve le local loué, qui serait exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.
- Qu'en cas de résiliation intervenant dans les conditions énoncées dans les deux paragraphes ci-dessus, le dépôt de garantie versé par le Preneur demeurerait acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

ARTICLE IX – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui lui en donnera bonne et valable quittance, **la somme de 21 845 Euros correspondant à un trimestre de loyer HT** en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Cette somme sera perçue au moment de la mise à disposition des locaux.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée en fin de bail, après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production, par le Preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

En aucun cas le Preneur ne pourra imputer le dépôt de garantie sur le loyer dû pour les derniers mois de jouissance.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

ARTICLE X – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le Bailleur en ses bureaux.

ARTICLE XI – ANNEXES

Sont annexés au présent bail, ainsi que le reconnaît le Preneur qui en a pris connaissance :

- 1 exemplaire du plan des lieux qui sera parafé par les parties, est annexé aux présentes
- Le diagnostic amiante
- Le diagnostic plomb
- L'Avant-Projet Détaillé comprenant l'estimation financière prévisionnelle et le calendrier prévisionnel de réalisation
- L'arrêté préfectoral du 8 février 2006 et l'ensemble de ses annexes dans le seul exemplaire du bénéficiaire.

Fait à Marseille, Le

en trois exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder de la mention « Lu et Approuvé »