

BAIL SOUMIS AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

ENTRE :

La SCI EUROMARSEILLE BH, Société Civile Immobilière au capital de 925 000 euros, dont le siège social est à Paris (75016), 30 avenue Kléber, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 499 537 124,

Représentée par son gérant, la SCI EUROMARSEILLE 1, elle-même représentée par ses cogérants, Monsieur Olivier Estève et Monsieur Hugues Grimaldi,

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

ET,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER habilité par délibération FCT /15/BC du Conseil du 20/11/2015,

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

TABLE DES MATIÈRES

I - CONDITIONS GENERALES	5
ARTICLE I – OBJET	5
ARTICLE II - DESIGNATION	5
ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX	5
ARTICLE IV - DUREE	6
ARTICLE V - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.....	6
V. 1 - ENTRÉE DANS LES LIEUX.....	6
V. 2 - DROIT DE VISITE DU BAILLEUR.....	6
V. 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS	7
V. 4 - GARNISSEMENT – EXPLOITATION	8
V. 5 - TRAVAUX.....	8
V. 6 - DROIT D’ACCESSION DU BAILLEUR.....	9
V. 7 - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)	9
V. 8 1- ETAT DES RISQUES MINIERES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	9
V. 8 2- PERFORMANCE ENERGETIQUE	9
V. 8 3- PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	9
V. 9 - CONTRIBUTION – IMPÔTS - TAXES	10
V. 10 – RESPONSABILITÉ – RECOURS - ASSURANCES.....	10
V.10.1 Responsabilité et recours.....	10
V.10.2 Assurances.....	10
V.10.2.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR.....	11
V.10.2.2 Assurances souscrites par le PRENEUR.....	11
V.10.3 Renoncations à recours réciproques	12
V. 11 – CESSION.....	12
V. 12 – SOUS-LOCATION	13
V. 13 – GARDE DES BIENS LOUÉS	13
V. 14 – DESTRUCTION DE L’IMMEUBLE	13
V. 15 – CHARGES.....	13
V. 16 - SÉCURITÉ.....	14
V. 17 - EXPROPRIATION	15
V. 18 - NANTISSEMENT	15
V. 19 - INFORMATION	15
V. 20 – REDRESSEMENT / LIQUIDATION JUDICIAIRE	15
V. 21 – CESSION DE CRÉANCES	15
V. 22 – TRANSFERT DE DROITS	16
V. 23 – RESTITUTION DES LOCAUX.....	16
V. 24 – INDEMNITÉ D’OCCUPATION	16
ARTICLE VI – CONDITIONS FINANCIERES	17
VI. 1 – LOYER.....	17
VI. 2 – MODALITÉS DE PAIEMENT.....	17
VI. 3 – INDEXATION DU LOYER.....	17
VI. 4 – DÉPÔT DE GARANTIE	18
ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	19
ARTICLE VIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	19
ARTICLE IX - ELECTION DE DOMICILE.....	19
ARTICLE X - FRAIS.....	19
ARTICLE XI – DISPOSITIONS DIVERSES	19
II - CONDITIONS PARTICULIERES	20
ARTICLE XII – DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL	20
ARTICLE XIII – DESTINATION.....	20
ARTICLE XIV - DUREE	21
ARTICLE XV- DATE DE REFERENCE	21
ARTICLE XVI – LOYER ANNUEL DE BASE.....	21

	3/23
ARTICLE XVII– INDICE DE REFERENCE.....	22
ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE	22
ARTICLE XIX – DÉCLARATION RELATIVE AUX SINISTRES	22

EXPOSE

La société Euromarseille BH est propriétaire de volumes constituant l'opération dite « Euromed Center » sis à Marseille (Bouches du Rhône), 2^{ème} arrondissement, ZAC de la Joliette, rue de Chanterac, Boulevard de Dunkerque et quai du Lazaret inscrite dans un état descriptif de division en volumes d'un ensemble immobilier de bureaux, hôtel, Multiplexe cinématographique, commerces et espaces communs, constitué sur les parcelles 810K n° 88, 90, 91, 93, 94, 97, 98, 101 à 103, 106 à 109, 111 et 112 pour une surface d'environ 26.263 m².

La société Euromarseille BH a obtenu le 09 novembre 2010 un permis de construire un immeuble à usage de bureaux dit « l'Astrolabe » (ci-après l'Immeuble) sous le numéro PC 01305510H0710, purgé de tout recours.

Les Parties se sont donc rapprochées pour conclure le présent bail (ci-après le Bail) portant sur une partie de l'Immeuble (ci-après les Locaux Loués ou les Biens Loués).

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**I - CONDITIONS GENERALES****ARTICLE I – OBJET**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR qui accepte les droits et biens ci-après désignés les Locaux Loués tel que désigné à l'article XII, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, D. 145-12 à D.145-19 du Code de Commerce et celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents (ci-après le « Bail »).

Les Parties entendent expressément et sans réserve soumettre les présentes au statut des baux commerciaux et ce même si les conditions d'application n'étaient pas intégralement réunies tant à la date des présentes qu'au cours du Bail ou à son échéance lors de son renouvellement.

A toutes fins utiles, il est expressément convenu que le présent Bail, son exposé préalable et ses annexes forment un tout indissociable et que les termes et conditions de location des Locaux Loués seront ceux figurant dans les présentes et leurs annexes.

ARTICLE II - DESIGNATION

Le présent Bail porte sur un ensemble de locaux plus amplement désigné à l'article XII, ainsi que sur les droits y afférents. Lesdits lieux se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve sans besoin qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître la consistance desdits biens pour les avoir visité dès avant ce jour.

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

ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX

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

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

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

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

Le PRENEUR s'oblige à se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous les travaux lui incombant à ce titre, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à

ce sujet, et à payer toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

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

ARTICLE IV - DUREE

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

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

A l'expiration de cette période, le Bail se prolongera par périodes triennales, sauf congé donné par l'une des parties au moins six mois avant l'expiration de chaque période, ladite prolongation ne pouvant excéder une durée correspondant à la durée initiale fixée à l'article XIV.

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

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

ARTICLE V - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

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

V. 1 - ENTRÉE DANS LES LIEUX

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

Le PRENEUR renonce à la garantie des vices cachés telle qu'elle résulte de l'article 1721 du Code Civil.

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

V. 2 - DROIT DE VISITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR aura le droit de visiter, en respectant un préavis de 24 heures sauf cas d'urgence, les lieux objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des

différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le PRENEUR de tous les travaux à sa charge.

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

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

V. 2bis – CONTRAINTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EUROMED CENTER

Les Parties conviennent que ce qui pourrait avoir pour conséquence de porter atteinte à l'esthétique de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier Euromed Center devra être soumis à l'accord préalable de l'architecte du BAILLEUR. En particulier, le PRENEUR s'interdit d'apposer des affiches, bannières, banderoles ou autres inscriptions sur les vitrines, sur la façade de l'Immeuble ou sur celle d'autres immeubles de l'ensemble immobilier Euromed Center, sans accord préalable express du BAILLEUR. En tout état de cause, l'accord révocable du BAILLEUR ne sera délivré que pour des installations précaires.

Le PRENEUR devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation de l'architecte du BAILLEUR, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère de l'Immeuble et de l'ensemble immobilier Euromed Center en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR d'un préjudice donnant lieu à indemnités. Cette enseigne devra par ailleurs respecter les prescriptions impératives du règlement intérieur et du cahier des charges de l'Immeuble et de celui de l'ensemble immobilier Euromed Center et ne pourra en tout état de cause être installée dans les parties communes ou en toiture de l'Immeuble ou de celles d'un des immeubles de l'ensemble immobilier Euromed Center.

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

V. 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS

Le PRENEUR jouira desdits lieux de façon raisonnable, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera en outre pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge d'un bailleur, en ce compris ceux nécessités par la vétusté hormis les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du BAILLEUR. Le Preneur supportera en outre l'entretien et le bon fonctionnement des équipements.

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

V. 4 - GARNISSEMENT – EXPLOITATION

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

V. 4.2 Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'article XIII et en état permanent d'exploitation effective et normale, par référence à la capacité totale des lieux visée à l'article XII des présentes et/ou à la notice de sécurité annexée au permis de construire et/ou en annexe 4, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

V. 5 - TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les Locaux Loués, en ce compris ceux concernant l'ensemble immobilier Euromed Center, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité, ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le BAILLEUR et les sociétés du groupe du BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR supportera par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil que le BAILLEUR apporte toutes les modifications qu'il estimera nécessaires.

V. 6 - DROIT D'ACCESSION DU BAILLEUR

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

V. 7 - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Sans Objet

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

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

V. 8 2- PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera joint dans un délai de 6 mois à compter de la mise à disposition des Locaux Loués à des fins d'information, un diagnostic de performance énergétique.

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

V. 8 3- PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour maintenir la performance environnementale de l'Immeuble.

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

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

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

Le PRENEUR s'engage à supporter le coût de l'ensemble des mesures nécessaires au fonctionnement et à la gestion technique de l'Immeuble et de ses équipements, qui seront prises soit par la Gérance soit par le Preneur, s'il est mono locataire, et mises en œuvre à un niveau de qualité permettant d'assurer la bonne conservation de l'Immeuble et de ses éléments d'équipement dans le cadre des termes de l'Annexe Environnementale, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les constructeurs et/ou fabricants ainsi que la certification Exploitation.

V. 9 - CONTRIBUTION – IMPÔTS - TAXES

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

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

V. 10 – RESPONSABILITÉ – RECOURS - ASSURANCES

V.10.1 Responsabilité et recours

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

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

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

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

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

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

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

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

V.10.2 Assurances

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

V.10.2.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR

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

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

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

V.10.2.2 Assurances souscrites par le PRENEUR

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

- les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagement et agencement) exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au PRENEUR ou dont il a la garde, garantissant les locaux loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glaces, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état de l'immeuble;
- sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de 24 mois;
- sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le PRENEUR s'oblige à:

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci;
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances;
- justifier annuellement au BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurances et des quittances des primes y afférentes;
- de notifier au BAILLEUR tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du BAILLEUR;
- notifier au BAILLEUR la survenance de tout sinistre, dans les cinq jours de la date où il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du bail, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts.

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

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

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

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

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

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

V.10.3 Renonciations à recours réciproques

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

V. 11 – CESSION

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

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

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

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du BAILLEUR, toute clause de la

cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

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

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

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

V. 12 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

V. 13 – GARDE DES BIENS LOUÉS

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

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

V. 14 – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

En cas de destruction totale ou partielle de l'Immeuble ou des Locaux Loués, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés.

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

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

V. 15 – CHARGES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. 16 - SÉCURITÉ

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

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

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

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

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

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

V. 17 - EXPROPRIATION

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

V. 18 - NANTISSEMENT

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

V. 19 - INFORMATION

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

V. 20 – REDRESSEMENT / LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

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

V. 21 – CESSION DE CRÉANCES

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

V. 22 – TRANSFERT DE DROITS

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

V. 23 – RESTITUTION DES LOCAUX

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

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

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

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

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

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

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

V. 24 – INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

ARTICLE VI – CONDITIONS FINANCIERES

VI. 1 – LOYER

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

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

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

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

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

VI. 2 – MODALITÉS DE PAIEMENT

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

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

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

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

VI. 3 – INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations annuelles de l'indice ILAT publié par l'INSEE.

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

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

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

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

Dans tous les cas, la décision de l'Expert engagera les parties et sera donc définitive et sans recours, sauf fraude, erreur grossière ou violation du contradictoire. Dans l'attente de la décision de l'Expert, le PRENEUR ne pourra pas différer le paiement, et devra verser à titre provisionnel dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

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

VI. 4 – DÉPÔT DE GARANTIE

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

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

En outre, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure.

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

ARTICLE VIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE IX - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE X - FRAIS

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

ARTICLE XI – DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE XII – DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

1°) Désignation de l'Immeuble :

L'Immeuble sis à Marseille (Bouches du Rhône), 2^{ème} arrondissement, dit « l'Astrolabe » est constitué de 7 niveaux en superstructure au-dessus d'un niveau RDC comprenant un commerce et des bureaux assujettis au Code du travail et 2 niveaux en infrastructure.

L'Immeuble présente :

- 1 façade donnant sur Boulevard Dunkerque,
- 1 façade donnant sur la place Henri Verneuil (entrée piétonne du bâtiment),
- 2 façades donnant sur des circulations piétonnes,

Le rez-de-chaussée constitue des lots réservés aux commerces, aux services, aux bureaux et locaux techniques.

Les plateaux de bureaux sont répartis en étage courant organisés autour d'un noyau comportant la batterie principale de 4 ascenseurs.

Chaque plateau de bureaux de chaque niveau est divisible en quatre compartiments distincts :

- Le compartiment dit « lot 1 A » situé à l'angle de la place Henri Verneuil et du mail intérieur,
- Le compartiment dit « lot 1 B » situé à l'angle du mail intérieur et de l'escalier situé entre l'Astrolabe et l'immeuble dit « l'Hermione »,
- Le compartiment dit « lot 2 A » situé à l'angle de l'escalier situé entre l'Astrolabe et l'immeuble dit « l'Hermione », et le boulevard de Dunkerque,
- Le compartiment dit « lot 2 B » situé à l'angle entre le boulevard de Dunkerque et la place Henri Verneuil.

2°) Description des Locaux Loués :

Les Locaux Loués (cf plan des Locaux Loués en annexe) ont une superficie locative décomposée comme suit :

- environ 486,5 m² au 2^{ème} étage, soit le lot 2 A,
- environ 1 938,3 m² au 3^{ème} étage, soit l'ensemble des lots 1 A, 1 B, 2 A et 2 B,
- environ 1 937,6 m² au 4^{ème} étage, soit l'ensemble des lots 1 A, 1 B, 2 A et 2 B,
- environ 431,4 m² au 7^{ème} étage, soit le lot 2 A,

La surface locative totale des Locaux Loués est d'environ 4 793,8 m². La Surface Locative des Locaux Loués ici indiquée inclut une quote-part de parties à usage commun de l'Immeuble, notamment les dépendances d'étage (sanitaires, locaux techniques, paliers d'ascenseur, circulations horizontales communes, paliers d'escaliers, etc...).

Les Locaux Loués sont soumis aux dispositions du Code du Travail et ne sont donc pas soumis à la réglementation des établissements recevant du public.

ARTICLE XIII – DESTINATION

Les biens donnés à bail sont à usage exclusif de bureaux.

ARTICLE XIV - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués visée à l'article XV ci-dessous.

Par dérogation aux dispositions de l'article IV et compte tenu de l'usage exclusif de bureaux des Locaux Loués, le PRENEUR renonce à se prévaloir de la faculté de résiliation qui lui est offerte au terme des deux premières périodes triennales, de sorte que le bail est conclu pour une durée ferme de neuf années.

Par dérogations aux conditions générales, et compte tenu de la durée ferme du présent Bail décrite ci-dessus, le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec un délai de préavis de neuf (9) mois.

ARTICLE XV- DATE DE REFERENCE

Date de prise d'effet du Bail : 01 mai 2016.

ARTICLE XVI – LOYER ANNUEL DE BASE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes et hors charges d'un million deux cents soixante-dix mille trois cents cinquante-sept euros hors taxes hors charges (1 270 357 € HTHC), TVA en sus à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR consent à titre commercial au PRENEUR une franchise d'un montant d'un million deux cents soixante-dix mille trois cents cinquante-sept euros hors taxes hors charges (1 270 357 € HTHC), représentant douze (12) mois de loyer de base sous réserve de l'ajustement convenu ci-dessous.

Cette franchise a été arrêtée en postulant que le coût des travaux d'aménagement intérieur prévus dans le programme du BAILLEUR et identifiés dans le descriptif joint en **Annexe 4** serait égal à un montant d'un million cinq cents trente-quatre mille seize euros hors taxes (EUR 1 534 016 HT).

Dans l'hypothèse où le coût des travaux d'aménagement intérieur s'avérerait finalement supérieur à ce montant, les PARTIES conviennent d'adapter le programme des travaux d'aménagement intérieur de manière à respecter le coût maximum de d'un million cinq cents trente-quatre mille seize euros hors taxes (EUR 1 534 016 HT).

Dans l'hypothèse où le coût des travaux d'aménagement intérieur s'avérerait finalement inférieur à ce montant, la franchise convenue ci-dessus sera de plein droit augmentée d'un montant supplémentaire déterminé selon la formule suivante :

$$AF = M_{TAIP} - M_{TAIF}$$

dans laquelle formule :

AF représente l'augmentation de franchise calculée en euros par rapport à la franchise de base d'un million deux cents soixante-dix mille trois cents cinquante-sept euros hors taxes hors charges (1 270 357 € HTHC)

M_{TAIP} représente le montant des travaux d'aménagement intérieur prévisionnel arrêté à un million cinq cents trente-quatre mille seize hors taxes (EUR 1 534 016 HT)

M_{TAIF} représente le montant des travaux d'aménagement intérieur final calculé définitivement à la mise à disposition des Biens Loués.

La durée de la franchise définitive, ajustée le cas échéant conformément aux stipulations du paragraphe précédent, s'imputera à compter de la prise d'effet du Bail sur les premières échéances de loyer.

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

ARTICLE XVII – INDICE DE REFERENCE

Indexation annuelle selon la variation annuelle de l'ILAT publié par l'Insee, sur la base du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail.

Le loyer sera indexé chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

En tout état de cause, le loyer ainsi indexé ne pourra être inférieur au loyer de base.

Le principe de l'indexation du Loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté des Parties de contracter et de poursuivre l'exécution du Bail.

ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE

Conformément aux dispositions de l'article VI – 4, le PRENEUR verse ce jour entre les mains du BAILLEUR un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes hors charges, soit un montant de trois cents dix-sept mille cinq cents quatre-vingt-neuf Euros Hors Taxes Hors Charges (317 589 € HT HC), qui sera révisé conformément aux dispositions de cet article.

ARTICLE XIX – DÉCLARATION RELATIVE AUX SINISTRES

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

ANNEXES :

- ***Annexe n°1 : ERNMT et Diagnostique de Performance Energétique***
- ***Annexe n° 2 : Plans des Locaux Loués***
- ***Annexe n°3 : Annexe de Performance Environnementale***
- ***Annexe n°4 : Descriptif des Locaux Loués***
- ***Annexe n°5 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances BAILLEUR/PRENEUR***
- ***Annexe n°6 : Etat récapitulatif des travaux des trois années précédant le bail et leur coût et Etat des travaux prévisionnels des trois années suivant le bail***

Fait à, en trois exemplaires, dont un pour le PRENEUR et deux pour le BAILLEUR.

Le,

Le PRENEUR

Le BAILLEUR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE- ALPES- CÔTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
16 RUE BORDE
13357 MARSEILLE cedex 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

POLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION FRANCE DOMAINE
Service des Evaluations Immobilières
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par Arthur OLMEZOGLU
☎ : 04 91 09 60 84 / 📠 : 04 91 09 60 73
Mel. : arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr
N/ REF. : 2015-202L2792

AVIS DU DOMAINE

(Valeur locative)

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

Article L1311-9 à L1311-12 du code général des
collectivités territoriales

COMMUNAUTÉ URBAINE MPM

DIRECTION DES SERVICES GÉNÉRAUX

BP 48014

13567 MARSEILLE CEDEX 02

1. Service consultant : Communauté Urbaine MPM.

2. Date de la consultation : courrier reçu le 09/10/2015.

3. Opération soumise au contrôle : détermination de la valeur locative d'un bien dans le cadre d'une prise à bail.

4. Propriétaire présumé : « Foncière des Régions » et « Crédit Agricole Assurance ».

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse : rue Chanterac, Bd de Dunkerque et Quai du Lazaret – Marseille 2^e

Cadastre : La Joliette section K n° 88, 90, 91, 93, 94, 97, 98, 101 à 103, 106 à 109, 111 et 112 pour une surface de 26 263 m².

Bureaux d'une surface totale de 4 794 m² situés aux 2^e, 3^e, 4^e et 7^e étage d'un ensemble immobilier dénommé « Astrolabe ». Immeuble élevé sur 7 étage et deux niveaux en sous-sol.

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

PLU de la Ville de Marseille approuvé par le Conseil de Communauté le 28 juin 2013.

6. Situation locative proposée :

-bail d'une durée de 9 ans ferme avec un loyer annuel de 1 207 357 € HT HC indexable annuellement sur la base de la variation de l'ILAT.

-conditions annexes : prise en charge par le preneur de la taxe foncière, TVA, taxe, honoraires

d'administration de bien de 2 % du loyer annuel, les travaux de mise en conformités, charges de copropriété et du RIE

-mesures d'accompagnement avec un engagement ferme de 9 ans : franchise de loyer de 1 270 357 € HT HC

-prise en charge des travaux d'aménagement par le bailleur pour un montant de 1 534 016 € HT dont le solde peut être converti en franchise de loyer.

7. Valeur locative retenue : 1 126 543 € /an HT HC avec maintient des franchises de loyer et du montant des travaux d'aménagement.

8. Réalisation d'accords amiables : néant.

10. Observations particulières :

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée, il conviendra de faire un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour la nature du bien ou le type d'occupation.

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le 22/10/2015

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
l'Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Roland GUERIN

