

2017_CT2_256

OBJET : Ressources - Foncier - Prise à bail de locaux sur le site du Décisium pour les services du Territoire du Pays d'Aix

Le 6 juillet 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 30 juin 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – AUGEY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BUCCI Dominique donne pouvoir à CALAFAT Roxane – DEVESA Brigitte donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à PELLENC Roger – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à HOUEIX Roger – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – MERCIER Arnaud donne pouvoir à FREGEAC Olivier – MERGER Reine donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – SALOMON Monique donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à TERME Françoise

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – CIOT Jean-David – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SUSINI Jules

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Ressources
Foncier**

■ Séance du 6 juillet 2017

02_4_01

■ **Prise à bail de locaux sur le site du Décisium pour les services du Territoire du Pays d'Aix**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Finances et Administration Générale

■ Séance du 13 Juillet 2017

4356

■ Prise à bail de locaux sur le site du Décisium pour les services du Territoire du Pays d'Aix

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Lors du Bureau métropolitain du 18 mai 2017, le Territoire du Pays d'Aix, dans le cadre d'un ajustement de l'organisation de ses services, proposait la location de locaux au Décisium Bâtiment C1 (situés 1 rue Mahatma Gandhi 13090 Aix-en-Provence), 186 m² au RDC, 274 m² au 1^{er} étage et 113 m² au 2^{ème} étage qui permettait de regrouper les agents sur un site où le Territoire du Pays d'Aix loue déjà deux bâtiments (Décisium A1 et A2).

A cette époque, sur ces trois niveaux, seuls les deux premiers, c'est-à-dire le RDC pour 186 m² et le 1^{er} étage pour 274 m² étaient libres de toute occupation et ont pu faire l'objet de la conclusion d'un bail.

Pour le 2^{ème} étage, d'une superficie de 113 m², les locaux n'étaient pas libres. Les locaux ont été libérés et peuvent faire aujourd'hui l'objet de la conclusion d'un bail. Par ailleurs, la location de 199 m² au RDC du Décisium B2 s'est avérée nécessaire pour compléter les locations du bâtiment C1.

Le loyer annuel de ces locaux est proposé à 135 € HT/HC/ m², pour une estimation des domaines de 150 € HT/HC/m², soit 15 255 € HT/HC pour le 2^{ème} étage du C1 et 26 865 € HT/HC pour le RDC du B2, soit le même coût au m² que les deux niveaux dont la location a été approuvée le 18 mai 2017.

Le bailleur propose de prendre en charge les travaux de peinture et de cloisonnement avec modification de l'électricité, de la climatisation et du chauffage de ces locaux moyennant un surloyer annuel de 4 286,40 € HT, soit 37,93 € HT/m² sur une durée de 3 ans pour le 2^{ème} étage du C1 et de 8 967 € HT, soit 45,06 € HT/m² pour le RDC du B2.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- Les avis des Domaines n°2017-001L0514 du 29 mars 2017 et n°2017-001L1172 du 21 juin 2017 annexés au présent rapport.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Il est décidé de prendre à bail des locaux au Décisium bâtiment C1, sis 1 rue Mahatma Gandhi 13090 Aix-en-Provence pour 113 m² au 2ème étage, et au Décisium B2 pour 199 m² au RDC pour un loyer annuel de 135 € HT/HC/m² ;

Le loyer annuel de ces biens s'élève à 15 255 € HT/HC, soit 18 306 € TTC pour le 2ème étage du C1 et à 26 865 € HT/HC, soit 32 238 TTC auquel s'ajoute une majoration annuelle de loyer de 4 286,40 € HT soit 37,93 € HT/m² pour le 2ème étage du C1 et 8 967 € HT, soit 45,06 € HT/m² pour le RDC du B2, sur une durée de trois ans, en contrepartie des travaux de peinture et de cloisonnement effectués par le bailleur. La provision de charges pour le 2ème étage du C1 est de 41 €HT/m²/an et de 46 € HT/m²/an pour le RDC du B2.

Article 2 :

Il est décidé d'accorder à l'intermédiaire une commission à hauteur de 10 % HT du loyer annuel HT, soit 1 525,50 € HT pour le 2ème étage du C1 et 2 686,50 € HT pour le RDC du B2.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le bail dont un exemplaire est annexé au présent rapport.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Patrimoine, Logistique et Moyens généraux

Pascal MONTECOT

BAIL DE BUREAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société **PEI 2**, société par actions simplifiée au capital de 8.000.000 euros, dont le siège est situé 7 rue du Fossé Blanc, à Gennevilliers (92 230), identifiée sous le numéro unique 812 857 886 RCS Nanterre,

Représentée par **Monsieur Jean-Christophe VIGUIE**, habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir de M. Rosio et Mme Dachary, membres du Directoire de la société PEI 2, en date du 2 mai 2017 (Annexe 0),

Ci-après dénommée "Le **Bailleur**"

ET

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Bouches du Rhône, dont l'adresse est à Marseille 7^{ème} arrondissement (13007), 58 boulevard Charles Livon,

Représentée par son Président **Monsieur Jean-Claude GAUDIN**,

Ci-après dénommée "Le **Preneur**"

(Ci-après collectivement les « Parties »)

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (ci-après « l'Immeuble ») situé 1 rue Mahatma Gandhi à Aix-en-Provence (13 090).

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail d'une partie des locaux composant l'Immeuble et le Bailleur a accepté l'offre du Preneur.

Les Parties ont en conséquence établi le présent bail (ci-après le « Bail »). Le Bail et ses annexes expriment l'intégralité de l'accord des parties ; il annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – BAIL

1.1. Bail civil

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil et aux charges, clauses et conditions ci-après énoncées.

1.2. Désignation

Désignation de l'Immeuble :

- Adresse de l'Immeuble : 1 rue Mahatma Gandhi à Aix-en-Provence (13 090)
- Composition de l'Immeuble : Immeuble en R+2 d'une surface locative de 2 179 m²

Désignation des Locaux :

Les locaux loués sont les suivants :

- Dans le bâtiment C1, une surface locative de 113 m² au 2^{ème} étage,
- 5 places de parkings.

Les plans demeureront ci-après annexés (Annexe 1 : Plans des Locaux ; Annexe 1 bis : plans des parkings).

Les surfaces ci-dessus indiquées sont des surfaces locatives.

Tels que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, à la requête expresse du Preneur, celui-ci déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces éventuellement mentionnées au présent Bail, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Les Locaux devront être utilisés par le Preneur à usage exclusif de bureaux et accessoires, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

ARTICLE 3 – DUREE

3.1. Le Bail est conclu pour une durée de neuf années qui commencera à courir le **1^{er} juillet 2017** pour se terminer le **30 juin 2026**.

3.2. Le Preneur aura la faculté de faire cesser le Bail par la délivrance d'un congé notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte extrajudiciaire avec un préavis de six (6) mois.

Le Preneur aura en conséquence la faculté de mettre fin unilatéralement au bail, à l'expiration de la chaque période triennale du Bail, soit pour le 30 juin 2020 et le 30 juin 2023, à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au Bailleur dans les conditions prévues ci-dessus.

ARTICLE 4 – ENTREE EN JOUISSANCE – ETAT DES LOCAUX

4.1. Prise de possession des Locaux

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les Locaux dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail fixée ci-dessus à l'article 3 et ne pourra refuser la mise à disposition des Locaux pour quelque raison que ce soit ni exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

4.2. Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée sera établi de façon contradictoire lors de la mise à disposition des Locaux.

A la demande de l'une ou l'autre des parties, l'état des lieux d'entrée pourra être établi par huissier de justice, à frais partagés.

Le défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée au jour de la prise d'effet du Bail, pour quelque raison que ce soit, ne pourra avoir pour effet de différer ladite date de prise d'effet, laquelle restera celle fixée en article 3.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux d'entrée des Locaux ne pourrait être établi du fait du Preneur, ce dernier sera réputé avoir accepté ceux-ci en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations de toute nature.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Fixation du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **15 255 € (quinze mille deux cent cinquante-cinq euros)**.

Ce loyer sera majoré pendant 3 ans d'un montant annuel de 4 286,40 € HT (quatre mille cent quatre-vingt-six euros et quarante centimes) payable trimestriellement en même temps que le loyer principal, en amortissement des travaux d'aménagement effectués par le Bailleur à la demande du Preneur sur la base du devis MAS Peinture n° 170407 (Annexe 2). Il est précisé que lesdits travaux seront commandés dès signature du Bail.

Cette majoration ne fera pas l'objet d'une indexation annuelle.

5.2. Exigibilité du loyer

Le loyer, outre les charges, taxes et prestations, sera payable par trimestre et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Si la prise d'effet du Bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis*, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

5.3. Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur, dont les références sont communiquées séparément au Preneur.

5.4. Fiscalité du loyer

Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes.

Le Bailleur ayant opté pour l'application au présent Bail de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter le montant de la TVA en sus du loyer et de ses accessoires, entre les mains du Bailleur ou de son mandataire sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 6 – INDEXATION

6.1. Le loyer stipulé ci-dessus à l'article 5.1. sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) (série FRANCE entière, base 100, 1^{er} trimestre 2010) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail, soit celui du **4^{ème} trimestre 2016** arrêté à la valeur de **108,94**, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision, et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

6.2. Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

6.3. Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Bailleur à la présente convention.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer HT payable le jour de la prise d'effet du Bail, soit la somme de **3 813,75 €**.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu et pendant la durée du Bail, jusqu'à complète libération des Locaux, et notamment, le coût des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de Bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires et indemnités d'occupation jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, à l'issue de la reddition des comptes.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres dette résultant du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois mois de loyer HT.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation à due concurrence des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

ARTICLE 8 – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux et/ou à l'Immeuble, de telle sorte que le Bail soit net de tout impôt, taxes et redevances pour le Bailleur.

8.1. Inventaire – Règles d'imputation des impôts, taxes et redevances

8.1.1. Le Preneur devra acquitter directement les contributions personnelles et mobilières, la contribution économique territoriale dont il est redevable et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux.

8.1.2. Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux de :

- l'impôt foncier,
- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, laquelle correspond à un service dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît et accepte ;
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement qui y sont annexées lorsqu'elle est exigible, le Preneur reconnaissant que ladite taxe est liée à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble,

ainsi que tous les frais et accessoires desdits impôts et taxes, en particulier

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Par ailleurs, le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux 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, ainsi que de tout nouvel impôt, taxe ou redevance qui pourrait être créé, de telle sorte que, sous la seule réserve de l'article 8.1.3 du Bail, le loyer soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le Bailleur.

Le Bailleur s'engage, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

8.1.3. Impôts, taxes et redevances supportés par le Bailleur

Le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux énumérés ci-dessous :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux et/ou de l'Immeuble ni à un service dont bénéficie le Preneur ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

8.2. Modalités de paiement des impôts, taxes et redevances

Les remboursements prévus à l'article 8.1.2 seront effectués selon les modalités suivantes :

La quote-part des impôts, taxes et redevances due par le Preneur sera calculée, tels que définis à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

En toute hypothèse, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des impôts, taxes et redevances entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de l'impôt, taxe ou redevance.

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

8.3. Etat récapitulatif

Le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de chaque année, un état récapitulatif annuel des impôts, taxes et redevances de l'année écoulée.

Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande de ce dernier, tout document justifiant les impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

ARTICLE 9 – CHARGES

Le Preneur supportera l'ensemble des charges afférentes aux Locaux et/ou à l'Immeuble, de telle sorte que le Bail soit net de toute charge pour le Bailleur, à l'exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur.

9.1. Inventaire et règles d'imputation des charges

9.1.1. Charges privatives afférentes aux Locaux

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux Locaux.

En particulier, le Preneur souscrita tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

9.1.2. Charges communes afférentes à l'Immeuble

Le loyer du Bail est réputé, sous la seule réserve des charges supportées par le Bailleur et décrits à l'article 9.1.3, net de toutes charges pour le Bailleur.

Le Preneur devra, rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des impôts, taxes et redevances, une quote-part des charges afférentes à l'Immeuble dont l'inventaire par catégorie figure ci-après.

Le Preneur remboursera au Bailleur une quote-part des charges suivantes, afférentes à l'Immeuble :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation,
- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, s'il en existe,
- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, production chaud/froid ...
- d'une façon générale, les réparations de toute nature relevant de l'article 605 du Code civil, en ce compris le ravalement et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du même code, dès lors que ces réparations ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- les travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétente, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient,
- les primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur visées infra article 14 et surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux,
- les honoraires de gestion des mandataires ou de l'administrateur de biens chargé de la gestion locative, administrative, immobilière et technique, de l'Immeuble,
- la quote-part de toutes charges qui seraient facturées au Bailleur, dans l'hypothèse où la gestion serait confiée à une ou plusieurs entités distinctes, du type syndic, AFUL, ASL ou toute autre organisation, de même que les honoraires de gestion de celle(s)-ci.

9.1.3. Charges supportées par le Bailleur

Le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

- les dépenses relatives aux grosses réparations des Locaux et/ou de l'Immeuble mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur) ;
- les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

9.2. Modalités de paiement des charges

Les charges susvisées sont payables de la manière suivante :

9.2.1. Les charges privatives afférentes aux Locaux seront supportées directement par le Preneur. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux Locaux pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

9.2.2. Le Preneur remboursera au Bailleur les charges communes lui incombant, afférentes à l'Immeuble. La quote-part des charges et travaux due par le Preneur sera calculée au prorata de la surface exploitée par le Preneur, telle que définie à l'article 1.2 du Bail, par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'Immeuble, étant précisé que ladite modification s'imposera de plein droit au Preneur.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra soulever d'objections en ce qui concerne sa participation aux charges notamment quant à l'intérêt et l'utilisation qu'il ferait des équipements et services de l'Immeuble.

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant annuellement au titre du budget prévisionnel de charges.

A titre informatif, le budget prévisionnel de charges d'exploitation 2017 s'élève à 41 € HT/m².

Lors de la prise d'effet du Bail, la provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre en cours.

9.3. Etat récapitulatif – Reddition des charges

Le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, au plus tard le 30 septembre de chaque année, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée. A cet égard, les Parties conviennent que le Bailleur ne transmettra pas les justificatifs desdites dépenses au Preneur, mais les tiendra à sa disposition, à première demande de celui-ci.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du Bailleur.

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 apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

10.1. Utilisation des Locaux par le Preneur

10.1.1 Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, à l'usage défini supra article 2, à l'exclusion de toute autre activité et notamment à l'exclusion de toute vente, de toutes opérations de production industrielle, artisanale ou de tout usage aux fins d'habitation.

10.1.2 L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra exploiter les Locaux en bon père de famille et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

10.1.3. Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de copropriété et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble s'il en existe, et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux.

10.2. Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

Le Preneur devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, à l'exclusion de toute marchandise, et maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation effective, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent Bail.

10.3. Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux

10.3.1. Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

10.3.2. Sous la seule réserve de l'article 9.1.3 du Bail, le Preneur devra déferer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées supra article 10.3.1. à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes. Le Preneur devra ainsi assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux et réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité éventuellement prescrits par l'Administration.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

10.4. Travaux du Preneur

Le Preneur prend l'engagement :

10.4.1. De ne faire dans les Locaux, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, ni aucune construction sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur tiendra en outre le Bailleur informé de la réalisation de tous travaux qui ne relèveraient pas de

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

son autorisation préalable et à lui fournir sur demande du Bailleur, de nouveaux plans d'aménagement.

10.4.2. Si le Preneur souhaitait réaliser des travaux visés à l'article 10.4.1. alinéa 1, il devrait adresser au Bailleur ou son mandataire, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus, accompagné de plans si nécessaire,
- un calendrier des travaux,
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'immeuble et des droits de l'architecte,
- des règles de sécurité ou des normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers,
- des règles ou normes de construction,
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale,
- des stipulations du Bail.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

Pour les travaux soumis à autorisation, le Bailleur aura la faculté de recourir à un maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à la charge du Preneur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toute taxe et participation liées à ces autorisations.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

10.4.3. De manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement.

Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur

10.4.4. Les travaux devront être exécutés, si bon semble au Bailleur, sous le contrôle de son maître d'œuvre, dont les honoraires, qui devront être conformes aux usages de la profession pour ce type de prestations, seront à la charge du Preneur. Celui-ci sera informé du choix du Bailleur. Il est à noter que cette disposition ne s'appliquerait qu'en cas de défaillance de la part du Preneur dans le suivi des travaux par son maître d'œuvre.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés (sous format Autocad) et le DOE, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle et le DIUO.

10.4.5. Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;
- le cas échéant, une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

10.4.6. Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

10.5. Entretien – Réparations

Dans les conditions définies à l'article 10.4 ci-dessus, le Preneur s'engage aux obligations suivantes :

Le Preneur prend l'engagement de tenir les Locaux pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et d'effectuer toutes les réparations et remplacements relevant de l'article 605 du Code Civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, y compris le ravalement et celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil, dès lors que ces réparations et remplacements ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Il devra, notamment, maintenir en parfait état de fonctionnement, d'entretien, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, menuiseries, boiseries, les installations électriques, informatiques et sanitaires, ou autres équipements.

D'une manière générale, le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux, de remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

10.6. Travaux du Bailleur

10.6.1. Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les Locaux dans les conditions prévues au présent Bail, au regard de l'état actuel des Locaux et de l'Immeuble, tels qu'il a pu les apprécier compte tenu des visites qu'il a pu effectuer.

10.6.2. Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 21 jours, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux.

10.6.3. Il devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et/ou de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'effectuer

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être communiquées au Preneur avec un préavis de deux (2) jours.

10.6.4. Il donnera accès aux Locaux, aux heures normales d'ouverture, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux (2) jours.

10.6.5. Il supportera à ses frais toute modification des compteurs / ou post-comptage pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

10.6.6. Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre survenu dans les Locaux ou concernant les Locaux dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Il devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

10.7. Prescriptions particulières

10.7.1. Respect du voisinage

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les réseaux téléphoniques ou informatiques utilisés par les autres occupants de l'Immeuble.
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

10.7.2. Fluides – Abonnements Réseaux

De souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité.

De faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques.

De régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

10.7.3. Divers

De ne pas exposer aux fenêtres et aux murs de l'Immeuble aucun objet de quelque nature qu'il soit.

De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

De respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux.

De ne procéder dans les Locaux à aucune vente publique de meubles ou autres objets.

De laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

10.8. Emplacements de stationnement

De n'utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules légers et deux-roues de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage.

De n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile.

De respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation.

10.9. Stores, Plaques, enseignes et antennes

Le Preneur ne pourra installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui pourra imposer un modèle de son choix.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION – CESSION

11.1. Sous-location

Le Preneur devra exploiter ses activités dans les Locaux personnellement.

La sous-location des Locaux est interdite.

Au cas où ultérieurement à la signature des présentes, le Bailleur autoriserait expressément une ou plusieurs sous-locations partielles à la demande formelle du Preneur, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître qu'un seul et unique locataire, titulaire du Bail de la totalité des Locaux et seul et exclusif responsable du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels.

Les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au Bail.

En aucun cas le sous-bail ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail.

Le sous-bail ne pourra pas davantage être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Le contrat de sous-location autorisé par le Bailleur devra impérativement contenir :

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Pour toute sous-location, le Bailleur sera appelé à concourir à la signature du sous-bail, dont un projet devra lui avoir été adressé, 15 jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Dans tous les cas où le Bailleur n'interviendrait pas à l'acte, quelle qu'en soit la raison, copie du sous-bail devra lui être adressée dans un délai de 15 jours suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

11.2. Cession

La cession du Bail est interdite.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

12.1. Le Preneur fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, pour des sommes suffisantes, les agencements, embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel contre les risques usuels de destructions et notamment, d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, avec affectation au privilège du Bailleur.

Il devra également assurer le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre de dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs ou non, survenant dans les Locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable. Cette responsabilité devra être assurée de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

Le Preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites Polices ainsi que de l'acquit des primes.

12.2. Le Preneur adressera au Bailleur au plus tard dans les huit jours suivant la prise de possession une copie certifiée conforme de ces Polices. Il en fera de même chaque année dans les huit jours de réception de la quittance de prime qui lui est adressée par son assureur après paiement de la prime correspondante. Il est expressément précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurance couvrant les lieux loués, et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

12.3. Le Bailleur de son côté, assurera ou fera assurer la totalité de l'Immeuble contre les risques d'incendie, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Le Bailleur assurera également sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers.

Le Bailleur s'engage, pour les polices souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurance à tout recours contre le Preneur et ses assureurs. Il renonce également à tout recours contre le Preneur et ses assureurs.

12.4. Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur les primes des assurances résultant des risques ci-dessus énumérés, ainsi que toute prime ou surprime qui viendraient à être réclamées au Bailleur, du fait de l'exercice de l'activité du Preneur.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

La Métropole utilisera les Locaux pour héberger ses services administratifs. Le Bailleur devra fournir au Preneur, chaque année, le détail des primes d'assurance versées au titre du présent alinéa et devra justifier auprès du Preneur.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque, et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux, et à supporter la surprime qui pourrait en découler.

ARTICLE 13 – DESTRUCTION DES LOCAUX

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que pour partie et pendant une période n'excédant pas six mois suivant la remise par l'expert du Bailleur de son rapport, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux s'avérerait impossible dans un délai de six (6) mois après la remise du rapport de l'expert, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Preneur pourrait demander la résiliation du Bail, sans qu'il puisse toutefois réclamer une quelconque indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS

Sans préjudice des renonciations à recours prévues supra article 12, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Immeuble,
- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture,
- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'agissements générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'Immeuble et de tous tiers en général,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

ARTICLE 15 – VISITE DES LOCAUX

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant, un droit de visite des Locaux :

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux et/ou à l'Immeuble,
- et, sous réserve d'un préavis de 48 heures pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les six derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de vingt-quatre heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du Bail, ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LOCAUX

16.1. Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer, indemnités d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et impôts à sa charge, y compris de la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

16.2. En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra restituer les Locaux après les avoir remis en leur configuration d'origine, conformément à l'état des lieux d'entrée visé à l'article 4.2. et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris les réparations dues à la vétusté, le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne limite aucunement cette obligation de remise en l'état initial par le Preneur.

Le Preneur s'engage expressément à conserver l'uniformité des sols, faux-plafonds et murs en termes de matériaux, couleur, teinte et qualité de matériaux utilisés dans le cadre de la remise en état effectuée lors de la restitution des Locaux.

Le Bailleur aura la faculté alternative d'accepter la restitution des Locaux dans leur état d'aménagement au jour de cette restitution et en parfait état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devenant alors la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du présent bail ou avant cette date si le bail est résilié de manière anticipée.

Le Bailleur aura enfin la faculté d'exonérer en partie seulement le Preneur de son obligation de remise en état d'origine, et en ce cas, il lui fera connaître les éléments qu'il entend conserver et qui deviendront alors sa propriété par voie d'accession, sans indemnité.

16.3. Trois mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des Locaux, état qui constituera un pré-état des lieux et qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail ou de libération des Locaux si elle est différente, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

A la date d'expiration du Bail ou de libération des Locaux si elle est différente, les Parties établiront un état des lieux de sortie contradictoire sur convocation du Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations visées au pré-état des lieux dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, ce dernier ferait chiffrer le montant desdites réparations et notifiera au Preneur les devis envisagés. Dans les quinze jours de la notification desdits devis, le Preneur devra indiquer au Bailleur par LRAR sa position sur ceux-ci et en cas d'accord, et en régler le montant au Bailleur.

Si le Preneur ne manifeste pas sa position ou son opposition par LRAR, dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix et/ou en réclamer le montant au Preneur.

Dans le cas où les travaux de remise en état ne seraient pas achevés pour le terme du Bail, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité au titre de l'immobilisation des Locaux, pour

Acquisé de récépissais préfeturaux
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

et réparations ci-dessus évoqués. L'indemnité sera calculée prorata temporis sur la base du double du loyer du dernier trimestre, charges comprises.

ARTICLE 17 – CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de la signature concomitante par la société EDP Santé, locataire actuel des Locaux objet du présent Bail, d'un protocole de résiliation amiable anticipée à effet du 1^{er} juillet 2017 portant sur l'intégralité des surfaces prises à bail par le présent Bail.

A défaut de signature concomitante par EDP Santé de ce protocole de résiliation anticipée à effet du 1^{er} juillet 2017, le présent Bail sera considéré par les Parties, ce qui est expressément accepté par le Preneur et le Bailleur, comme irrémédiablement caduc, nul et sans effet.

ARTICLE 18 – MODIFICATIONS – TOLERANCE – INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

ARTICLE 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

19.1. A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou en cas de manquement à une seule des obligations prévues par les textes régissant le Bail et rappelés au présent Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

19.2. En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

19.3. Tous honoraires et frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

19.4. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer + provision sur charges de la dernière année de location.

19.5. A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10 % à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

En outre, toute somme due en vertu du Bail, qui ne serait pas payée trois (3) jours ouvrables après son échéance, porterait intérêt au taux EURIBOR majoré de 400 points de base, ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

19.6. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, trente (30) jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE 20 – IMPUTATION DES PAIEMENTS

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes, par préférence au local principal.

ARTICLE 21 – ENVIRONNEMENT

21.1. Diagnostic Technique Amiante

Le Bailleur a fait procéder à un diagnostic dans les Locaux conformément aux dispositions des décrets relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante et numéros 96-97 du 7 février 1996, 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 (modifiant le décret n°96-97) et 2002 – 839 du 3 mai 2002 (« Dossier Technique Amiante »).

Le Bailleur tient le Dossier Technique Amiante à la disposition du Preneur, qui pourra le consulter sur simple demande.

21.2. Etat des risques naturels, miniers et technologiques

- Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il demeurera annexé aux présentes un état des risques naturels, miniers et technologiques (Annexe 3 : ERNMT).

- Déclaration de sinistre :

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble objet des présentes :

n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

21.3. Diagnostic de Performance Energétique

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, et de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance (Annexe 4 : DPE).

ARTICLE 22 – FRAIS – COMMISSION

22.1. Frais

Sauf ce qui est prévu ci-dessous à l'article 21.2, tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

22.2. Commission

Les honoraires d'intermédiation du cabinet FIGUIERE IMMOBILIER à la charge du Preneur représentent 10% du loyer annuel hors taxe / hors charges, soit un montant de **1 525,50 € HT**, soit **1 830,30 € TTC**.

Les honoraires d'intermédiation sont à payer ce jour à la signature des présentes.

ARTICLE 23 – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE D'ATTRIBUTION – DROIT APPLICABLE

23.1. Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution.

Le Preneur fait élection de domicile en son siège social, tel qu'indiqué dans la comparution, pour la période comprise entre ce jour et la prise d'effet du Bail, puis, à compter de cette prise d'effet, dans les Locaux.

23.2. Pour tous litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, les Parties attribuent compétence aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel du lieu de la situation de l'Immeuble.

23.3. La loi applicable est la loi Française.

FAIT à [●] , Le [●]

En 2 exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

Le Bailleur

Le Preneur

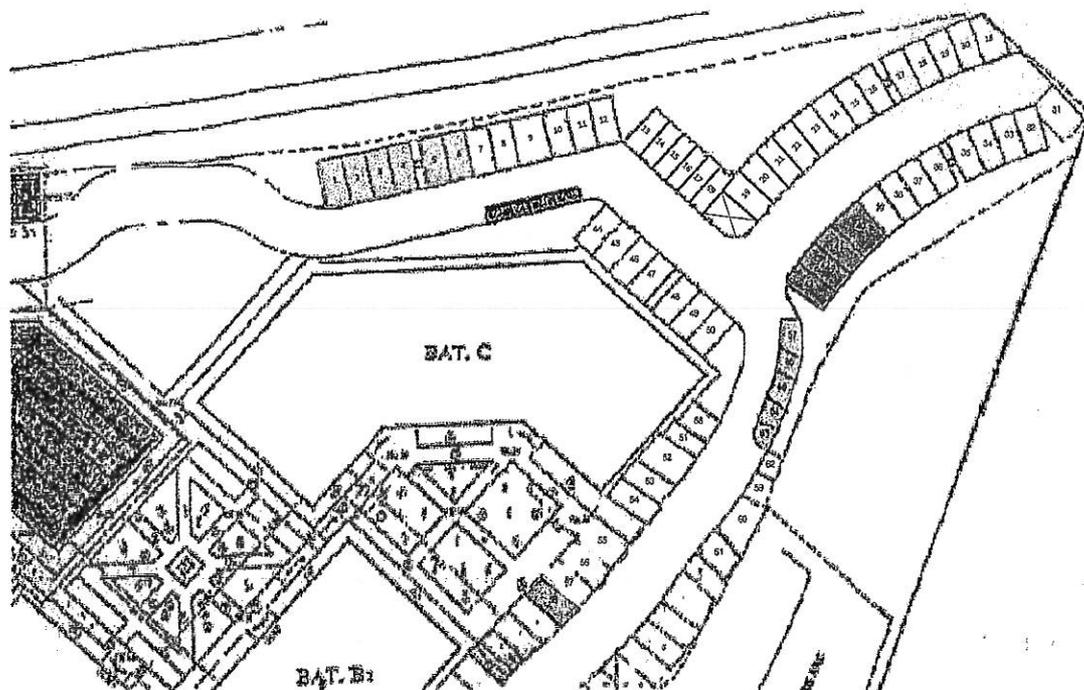
LISTE DES ANNEXES

- Annexe 0 : Pouvoirs
- Annexe 1 : Plans des Locaux
- Annexe 1 bis : Plans des parkings
- Annexe 2 : Devis Mas Peinture n° 170407
- Annexe 3 : Etat des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

Attribution Métropole :

-  Métropole 274 m² (6+5)
-  Métropole 186 m² (4)
-  Métropole 113 m² (5)



BAIL CIVIL DE BUREAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES

LAFFITTE PIERRE, Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 296.037.370 €, régie par la partie législative du Code monétaire et financier, par les articles 1832 et suivants du Code Civil, dont le siège social est à Paris 12^{ème} – 8-12, rue des Pirogues de Bercy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434.038.535,

Ci-après désignée le « Bailleur »

Représentée par AEW CILOGER, Société par Actions Simplifiée au capital de 828.510 €, dont le siège social est sis à Paris 75116, 43/47 avenue de la Grande Armée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043,

Elle-même représentée par Monsieur Richard DAHDAH, dûment habilité,

D'UNE PART

ET

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège est situé à MARSEILLE (13007), 58 Boulevard Charles Livon, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 200 054 807,

Ci-après désignée le « Preneur »

Représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à l'effet des présentes

D'AUTRE PART

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

SOMMAIRE DU CONTRAT DE BAIL**ARTICLE I - DESIGNATION****ARTICLE II - DUREE****ARTICLE III - ETAT DES LIEUX****ARTICLE IV - DESTINATION****ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS**

- 1°) Conditions générales de jouissance
- 2°) Etat d'occupation des Locaux
- 3°) Entretien et réparations des Locaux
- 4°) Travaux, aménagements, enseigne
- 5°) Surveillance des Locaux
- 6°) Visite des Locaux
- 7°) Assurances et recours
- 8°) Responsabilité et réclamations
- 9°) Destruction des Locaux
- 10°) Cession du Bail
- 11°) Sous-location - Domiciliation
- 12°) Fluides - Abonnements réseaux
- 13°) Emplacements de stationnement
- 14°) Restitution des Locaux
- 15°) Respect de la réglementation IGH
- 16°) Environnement - Sécurité

ARTICLE VI - OBLIGATIONS FINANCIERES

- 1°) Loyer
- 2°) Charges
- 3°) Impôts, taxes, redevance - TVA
- 4°) –Règlement des charges
- 5°) Intérêts et Pénalités de retard
- 6°) Dépôt de garantie
- 7°) Imputation des paiements
- 8°) Clause d'indexation annuelle

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

- 1°) Tolérances
- 2°) Clause résolutoire
- 3°) Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail
- 4°) Expropriation
- 5°) Absence d'exclusivité
- 6°) Frais
- 7°) Déclarations du Preneur
- 8°) Election de domicile
- 9°) Droit de préférence
- 10°) Autonomie des clauses

ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) Définition des Locaux
- 2°) Durée
- 3°) Dates de référence
- 4°) Destination
- 5°) Régime fiscal
- 6°) Loyer annuel de base

- 7°) Dépôt de garantie
- 8°) Indexation
- 9°) Charges
- 10°) Sans objet
- 11°) Clauses particulières

ANNEXES

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le Bailleur est propriétaire de l'immeuble (ci-après l'« Immeuble ») désigné à l'article VIII-1° des conditions particulières.

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui l'accepte, les locaux dépendant de cet Immeuble (ci-après désignés les « Locaux »), décrits à l'article VIII-1°.

Le Preneur déclare qu'il n'entend pas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents, n'étant ni un commerçant, ni un artisan, ni un industriel. En conséquence, le bail et ses annexes (ci-après le « Bail ») est régi par les dispositions du Code civil en matière de louage de choses, non contraires aux présentes.

Le Bail (et ses annexes) expriment l'intégralité de l'accord des parties ; il annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux.

ARTICLE I – DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article VIII-1°, à la requête expresse du Preneur, qui les accepte dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec leurs dépendances, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes, ou résultant du plan annexé, et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni aucune autre réclamation indemnitaire de quelque nature que ce soit, les parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout indivisible.

ARTICLE II – DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, qui commencera à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article VIII-3°. Le Bail prendra fin à la date indiquée au même article VIII-3°.

Néanmoins, à l'expiration de chaque période triennale, chacune des parties pourra donner congé par exploit d'huissier, moyennant un préavis de six mois.

Si le Bailleur est ou devient titulaire d'un contrat de bail à construction, d'un contrat de bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de Bail, le Bail et/ou ses renouvellements et prolongations ne

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

pourront avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendront fin avec eux, ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs, le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur à construction, du bailleur emphytéotique ou du crédit bailleur, le Preneur se devant alors de libérer les Locaux.

ARTICLE III – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les Locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

L'état des lieux sera établi par acte d'huissier aux frais du Preneur.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est pleinement remplie par la livraison des Locaux au Preneur.

ARTICLE IV – DESTINATION

Le Preneur devra utiliser personnellement les Locaux, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article VIII-4°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur devra veiller à ce que son activité ne fasse l'objet d'aucune plainte ou réclamation de la part de tiers et notamment des autres occupants de l'Immeuble ; il fera en conséquence son affaire personnelle des griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet et le garantira de toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour ce dernier.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives que son activité pourrait éventuellement nécessiter ainsi que du paiement des droits ou taxes y afférents, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit, et notamment en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux tous actes de commerce, de production industrielle ou artisanale, de stockage de tous produits ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

ARTICLE V – CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

En cas de contradiction entre les présentes Conditions Générales (articles I à VII) et les Conditions Particulières de l'article VIII, ces dernières prévaudront.

1°) Conditions générales de jouissance

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

1.1. Le Preneur garde à sa charge tous les travaux d'installation et d'aménagement. Il renonce à exiger du Bailleur aucune réparation ou mise en conformité de quelque nature que ce soit à son entrée dans les lieux, et pendant toute la durée du Bail.

1.2. Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais et pendant toute la durée du Bail du maintien des Locaux en conformité au regard de toutes les réglementations en vigueur ou à venir applicables tant auxdits Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment des règles relatives à la protection contre l'incendie, l'hygiène, la sécurité, la réglementation du travail, la protection de l'environnement et le développement durable et le cas échéant la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ou autres.

Il se conformera à toutes les recommandations, injonctions et prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, et notamment de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité, et plus généralement de tous les services administratifs concernés, ou qui pourraient résulter d'une modification de la réglementation existante, et procédera à ses frais à toute modification des conditions d'utilisation des Locaux et aux travaux à réaliser pour mettre les Locaux en conformité aux règles applicables.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur ne devra pas dépasser les effectifs maximum d'occupation autorisés par les règlements en vigueur, ou les autorisations données, et leurs évolutions.

Dans l'hypothèse où les Locaux comporteraient un ascenseur ou un monte-charges à usage privatif, le Preneur sera tenu de respecter la réglementation applicable et à venir, et notamment le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 et les textes subséquents relatifs à la sécurité des ascenseurs. Il devra en justifier au Bailleur.

1.3. Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble dont dépendent les Locaux, s'il existe ou venait à exister.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Immeuble serait assujéti.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toute modification dans l'intérêt général de l'Immeuble, de ses occupants et de ses locataires. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur ainsi que celui-ci le reconnaît.

1.4. Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'utilisation des Locaux ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble ; il assumera toute responsabilité à ce sujet. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux ou d'utiliser des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble.

1.5. Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions, qui ne résultent pas de son fait.

1.6. Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'Immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

1.7. Il ne devra utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le Bailleur déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

2°) Etat d'occupation des Locaux

Les Locaux devront être garnis en tout temps, et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du Bail, de matériel et mobilier en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des obligations du Bail.

Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation effective.

3°) Entretien et réparation des Locaux

Le Preneur devra tenir à ses frais les Locaux pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, en ce compris le ravalement, les réparations visées par l'article 606 du Code Civil ainsi que celles pouvant résulter de l'usage, de la vétusté et de la force majeure. Il devra procéder à toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Il devra en outre entretenir à ses frais en parfait état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables l'ensemble des Locaux ainsi que l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseurs, installations électriques, téléphoniques, informatiques, sanitaires, etc., existant dans les Locaux. A cette fin, il souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les fermetures, toitures, volets, vitrerie, serrurerie, appareils, conduits et canalisations d'eau, de gaz, de chauffage ou autres, en parfait état d'entretien, d'étanchéité et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à l'entretien et au remplacement des glaces, parquets, carrelages et boiseries.

Dans l'hypothèse où le Bailleur souscrit, pour le compte du Preneur, un contrat de prestations de maintenance et/ou de main d'œuvre et/ou d'entretien et/ou de fourniture afférent à des installations et équipements spécifiques tels que notamment climatisation, ventilation, ascenseurs, installations électriques, téléphoniques, informatiques, sanitaires, etc., existant dans les Locaux, le Preneur en remboursera intégralement le coût au Bailleur. Dans le cas où ces installations et équipements seraient communs aux Locaux et à d'autres locaux de l'Immeuble, le coût sera réparti entre les locataires desdits locaux au prorata des surfaces exploitées.

Il remplacera ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur devra entretenir les revêtements de sols et muraux en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements. Il procédera à la réfection des peintures des Locaux et des aménagements aussi souvent que nécessaire.

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur le montant des réparations supportées par le Bailleur qui résulteraient soit du défaut d'exécution par le Preneur de l'obligation d'entretien, de réparation et de mise en conformité qui lui incombe, soit des

dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs survenues dans les Locaux ou l'Immeuble.

A défaut d'exécution par le Preneur des travaux qui lui incombent, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée et de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelque soit leur importance, qui viendraient à se produire dans les Locaux ou l'Immeuble. En cas de sinistre, le Preneur devra faire sans délai toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie sous 48h au Bailleur.

4°) Travaux, aménagements, enseigne

4.1. Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation et d'amélioration en ce compris les travaux d'amélioration des performances environnementales que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail, le cas échéant aux frais des locataires au prorata de leur quote-part, dans les Locaux ainsi que dans les parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, qu'elles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Preneur devra laisser le Bailleur faire toute modification des parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, ceci sans recours contre le Bailleur.

Il laissera de même traverser les Locaux par toute canalisation ou gaine que le Bailleur jugerait utile d'installer ou de remplacer.

Il devra déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux, ou la recherche de fuite.

Le Preneur supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son utilisation des Locaux et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

4.2. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux de travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne pourra effectuer de travaux affectant les installations techniques de l'Immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur. De tels travaux devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale, s'il en existe une.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur et le cas échéant de la copropriété de l'Immeuble.

Le Preneur devra soumettre ses plans de cloisonnement et toute modification ultérieure du cloisonnement initial préalablement à l'accord du Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention à ses frais et sous sa responsabilité, des autorisations administratives ou autres nécessaires à la réalisation des travaux projetés ainsi que du paiement des frais et droits y afférents.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur communiquera à celui-ci un dossier complet comprenant :

- un descriptif des travaux, installations et équipements prévus, avec plans et notes techniques,
- un calendrier des travaux,
- un dossier sécurité,
- une note de couverture d'assurance.

Les travaux devront être exécutés aux frais et risques du Preneur (l'autorisation de principe donnée par le Bailleur ne pouvant engager sa responsabilité ou décharger le Preneur de la sienne) et sous la surveillance d'un architecte, d'un bureau d'études techniques et/ou d'un bureau de contrôle, agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur devra faire exécuter les travaux par des entreprises qualifiées, titulaires des assurances adéquates. Les travaux devront être réalisés en conformité avec les règles de l'art, les normes et réglementations en vigueur et les documents approuvés par le Bailleur.

Les travaux du Preneur devront de surcroît respecter la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable et le Preneur supportera toutes les conséquences pouvant résulter de ses travaux au titre de la réglementation thermique et de son évolution.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, dans les quinze jours de l'achèvement de ses travaux, une copie des procès-verbaux de réception établis avec les entreprises qu'il aura missionnées, les plans de recollement des ouvrages exécutés, s'il y a lieu le DIUO, ainsi que tout certificat ou attestation de conformité des travaux aux autorisations administratives obtenues.

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux. Il en justifiera auprès du Bailleur, avant le démarrage de ses travaux par la production d'une note de couverture, et après achèvement de ses travaux par la remise des certificats d'acquit de primes.

Pendant la durée des travaux, le Preneur devra veiller à ne pas encombrer les parties à usage commun.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et garantira le Bailleur contre tous recours de tiers à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement de ses travaux.

Il supportera toutes les conséquences pouvant résulter de l'exécution de ces travaux notamment au regard de la conformité des Locaux aux réglementations applicables en matière d'hygiène, de sécurité, droit du travail, réglementation environnementale, développement durable ou autres réglementations telles que ERP, ICPE, IGH, etc.

Le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins, ou des dommages à l'Immeuble.

4.3. Plaques et enseignes

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, et, en tant que de besoin, des autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable à l'Immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées, du respect de la réglementation relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes ainsi que du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra apposer de plaque dans le hall de l'Immeuble ou sur les emplacements prévus à cet effet, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse du Bailleur et à charge de respecter les caractéristiques définies par ce dernier.

Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de la plaque ou de l'enseigne envisagée.

En cas d'apposition non autorisée de plaque, enseigne, store ou autre, le Bailleur se réserve le droit de procéder lui-même à leur enlèvement, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demeurée infructueuse dans les huit jours de sa réception, aux frais et risques du Preneur. Le coût de l'enlèvement et de la reprise des dégradations résultant de cet enlèvement sera facturé sur l'avis d'échéance du trimestre suivant la date à laquelle il aura été fait.

4.4. Clause d'accession et de nivellement

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, les travaux qui pourraient être imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les Locaux qu'en cours de Bail, deviendront à la fin du Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger, à la fin du présent Bail, la remise des Locaux, en tout ou en partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur. Par état primitif, il faut entendre, sauf autre accord des Parties, l'état dans lequel les Locaux ont été donnés à bail tel que défini à l'article III et décrit à l'état des lieux d'entrée. Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

5°) Surveillance des Locaux

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, sans recours contre le Bailleur qui n'a aucune obligation de surveillance.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

6°) Visite des Locaux

Le Bailleur se réserve, pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par lui, le droit d'entrer dans les Locaux, 24 heures sur 24, notamment afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, ou de faire effectuer les réparations ou tâches d'entretien nécessaires à l'Immeuble.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux jours ouvrés.

Pendant les douze derniers mois de jouissance, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, ou encore en cas de résiliation du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs, accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

En outre, le Preneur souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

7°) Assurances et recours

a) Assurance du Bailleur

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

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Immeuble seront dotés contre tous risques usuels et notamment contre les risques d'incendie, explosions, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, tempêtes, catastrophes naturelles, et dégâts des eaux, sans que cette énonciation soit limitative.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties).

Le Preneur remboursera au Bailleur, dans les conditions définies à l'article VI-2° des présentes sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances ainsi souscrites par le Bailleur, directement ou indirectement pour son compte. Le Preneur devra également rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre.

b) Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les Locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il aura apportés aux Locaux, contre les risques usuels tels que notamment l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, le bris de glaces et de vitres.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute 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, lors de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de toute cause de risques aggravants.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts au taux mentionné à l'article VI-5°, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

c) Renonciation à recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

8°) Responsabilité et réclamations

Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur chargés de la gestion de l'Immeuble et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'irrégularité ou d'interruption, même prolongée, des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, et tous systèmes automatiques d'accès et systèmes informatiques dépendant de l'Immeuble,

sauf si les incidents susvisés sont imputables à la carence du Bailleur. Par ailleurs toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer au bénéfice du Preneur.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de remontées d'eau ou d'autres circonstances ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, ou de tous tiers en général ;

- en cas de dégâts causés aux Locaux, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil ;

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;

- en cas d'accident, survenant dans les Locaux ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause ; le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit de tout tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

9°) Destruction des Locaux

Dans le cas où à la suite d'un sinistre quelconque ou d'un événement indépendant de la volonté du Bailleur, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement ou pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction de la durée et des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

10°) Cession du Bail

Le Bail étant consenti à titre intuitu personae, la cession du droit au présent Bail est interdite.

11°) Sous-location - Domiciliation

Le Bail étant consenti à titre intuitu personae, :

- Toute sous-location totale ou partielle des Locaux est interdite.
- Toute domiciliation dans les Locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit, est interdite.

12°) Fluides - Abonnements réseaux

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, et aux télécommunications, et en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Il fera son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aura pu souscrire.

Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, d'installations ou de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les organismes distributeurs, ainsi que leur coût d'entretien et réparation.

13°) Emplacements de stationnement

Le Preneur n'utilisera les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité notamment de réparation, vidange et lavage.

Il n'y entreposera aucun matériel ou objet de quelque nature, en particulier pneus, bidons d'essence ou huile.

Il respectera les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résultent du règlement régissant l'Immeuble et de ses modifications ultérieures.

Il collectera et restituera à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou plus généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de Bail, le Bailleur se réservant le droit de les désactiver, à défaut de restitution en temps utile.

14°) Restitution des Locaux

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, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, les parties entendant déroger à l'article 1755 du Code Civil.

Le Preneur restituera les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article V-4°-4 du Bail. Il devra effectuer les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations commises par ces enlèvements.

Dans les douze mois précédant le départ du Preneur, celui-ci devra, moyennant un préavis de 24 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises, notamment afin de leur permettre de dresser un état des réparations à exécuter par le Preneur ainsi que la liste des travaux de remise en l'état primitif souhaités par le Bailleur et des reprises consécutives aux enlèvements. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif desdits travaux, ainsi que les temps de réalisation nécessaires.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois à compter de la remise par le Bailleur au Preneur desdits devis et descriptifs pour se mettre d'accord sur la consistance, le coût et les délais de réalisation desdites réparations et remises en l'état.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux après complète réalisation des travaux ainsi définis. Il pourra encore restituer les Locaux en l'état, à charge pour le Bailleur de faire réaliser lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur.

Dans l'une ou l'autre de ces deux hypothèses, le Preneur devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux si cette dernière devait se poursuivre au-delà de la fin du Bail.

Pour bénéficier de l'option de restitution des Locaux en l'état, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptifs et la durée prévisible desdits travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la consistance, le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur et le délai de leur exécution, ceci dans le mois précédant la date d'expiration du Bail, comme à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, un état des lieux contradictoire sera dressé, qui comportera le relevé des réparations et des enlèvements à effectuer incombant au Preneur.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ne se présentait pas à la date à laquelle il aura été ainsi convoqué par le Bailleur, l'état des lieux dressé par ce dernier sera réputé contradictoire.

Le Bailleur fera alors définir judiciairement les travaux incombant au Preneur et leur coût. Dans ce cas, une indemnité restera due par le Preneur, même après restitution des Locaux, pendant toute la période nécessaire au règlement du litige, et/ou de la remise en l'état des Locaux, sur la base du dernier loyer facturé, majoré de 20% charges et taxes en sus. Un état des lieux de sortie sera établi en deux exemplaires au jour de la restitution des Locaux par le Preneur au Bailleur, amiablement et contradictoirement entre les parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des parties.

15°) Respect de la réglementation IGH

Si l'Immeuble est soumis à la réglementation IGH, le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant et à en justifier au Bailleur.

Il s'oblige notamment, sans que cette liste soit exhaustive, à :

- soumettre, préalablement à tout aménagement, ses plans d'aménagement au service de l'autorité compétente et obtenir son approbation ;
- adopter, à ses frais, le système de serrures imposé pour l'ensemble de l'Immeuble, même à l'intérieur des Locaux ;
- soumettre, à ses frais, dans les délais réglementaires, l'ensemble du matériel entreposé dans les Locaux aux contrôles imposés par la réglementation, notamment quant à la résistance au feu et, s'il résultait de ces contrôles que l'un de ces matériels n'était pas conforme, à procéder à son enlèvement sans délai ;

- procéder aux exercices d'évacuation dans les délais réglementaires ;
- se soumettre, à ses frais, à toute demande formulée par la commission de sécurité dans le cadre de ses visites réglementaires.

D'une manière générale, il s'oblige à suivre l'évolution de la réglementation, à s'y conformer à tout moment et à prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des visiteurs et utilisateurs des Locaux ainsi que de son personnel, qui relève de sa seule responsabilité, le tout à ses frais exclusifs.

16°) Environnement - Sécurité

16.1. DTA

(Pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)
Le Preneur reconnaît avoir reçu le Dossier Technique Amiante visé par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents, et déclare en avoir parfaite connaissance.

Le Preneur s'engage à communiquer le DTA à toute personne physique ou morale appelée par lui à effectuer des travaux dans les Locaux.

16.2. Installations classées

Si l'Immeuble comporte une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation/enregistrement, le Preneur devra se conformer à toutes les consignes d'utilisation, les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(ces) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux et de leur utilisation.

16.3. Contrôles et travaux du Preneur

16.3.1. Le Preneur fera réaliser, à ses frais, par des organismes agréés par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité, des contrôles environnementaux et de sécurité périodiques portant, en particulier, sur la recherche de matériaux dangereux, en ce compris l'amiante, et sur le respect de la réglementation en vigueur de ses aménagements ainsi que des travaux qu'il aurait pu réaliser. Le Preneur communiquera au Bailleur une copie des rapports de contrôle établis par ces organismes dans le mois suivant leur réception, comportant notamment les éventuelles prescriptions, recommandations ou réserves formulées ainsi que les mesures à prendre par le Preneur pour y satisfaire, en ce compris tous travaux, ces derniers étant à la charge du Preneur. Dans le mois suivant la réalisation desdites mesures, le Preneur communiquera au Bailleur un rapport établi par ces mêmes

organismes validant les mesures et travaux ainsi réalisés, étant précisé que ces travaux et/ou mesures devront être réalisés dans les conditions prévues à l'article V-4° du Bail et dans le délai de trois mois suivant la remise des rapports par les organismes, sauf délai plus court imposé par ces organismes. A défaut pour le Preneur d'avoir réalisé les mesures et travaux susvisés dans ce délai, le Bailleur disposera de la faculté de faire réaliser les mesures et travaux susvisés par toute entreprise de son choix, aux frais du Preneur.

16.3.2. Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le Preneur s'engage, outre ce qui est dit à l'article V-4° du Bail, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et/ou de l'Immeuble.

Si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant – recherches, diagnostics, suppressions, indemnisations ou autres – ceci sans aucun recours contre le Bailleur, quand bien même lesdits travaux auraient entre temps fait accession au Bailleur.

Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications, audits et mesures qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement et renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

16.4. Contrôles réalisés par le Bailleur

Le Preneur devra laisser libre accès aux Locaux pour permettre au Bailleur de faire réaliser, tout au long du Bail, par les organismes de son choix, tout audit et contrôle notamment environnemental et/ou de sécurité, périodique des installations et équipements propres à l'Immeuble, ainsi que les travaux et les mesures en découlant. Le coût de ces audits et contrôles, de même que le coût des travaux et/ou mesures devant être réalisés à la suite de ces audits et contrôles, seront supportés par le Preneur. Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande ponctuelle spécifique et pour sa seule information, une copie des rapports de contrôles. Il est rappelé que tous les contrôles, vérifications et travaux, auxquels les Locaux et/ou l'Immeuble, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent et pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, notamment celles relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur, qui renonce à tout recours contre le Bailleur à ce titre, notamment pour les dégradations, troubles de jouissance et conséquences financières susceptibles d'en résulter.

16.5. Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques ou Sismiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques ou sismiques a été établi à partir des informations fournies par la préfecture du lieu de situation de l'Immeuble. Ces informations figurent en annexe à cet état des risques. L'état des risques, annexé au Bail, précise si les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (**Annexe 2 : ERNMT**).

Le Bailleur déclare en outre qu'aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

16.6. Diagnostic de Performance Energétique

Pour la parfaite information du Preneur, le Bailleur a remis au Preneur, s'il était disponible, ou à défaut, remet au Preneur le jour de la signature du Bail, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), par application des articles L.134-1 et suivants, et textes subséquents du Code de la Construction et de l'Habitation. Une copie du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est attachée en **Annexe 3**.

Il est rappelé que par application de l'article L134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne peut pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce document.

16.7. Mise en œuvre de la réglementation relative à la protection de l'environnement

Les parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi **Grenelle II** (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre, sur demande et au moins chaque année, les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte de transférer ses activités sur un autre plateau de l'Immeuble, d'une surface et d'une qualité équivalentes, les frais de déménagement étant à la charge du Bailleur et à la condition que toutes dispositions soient prises par celui-ci pour assurer la continuité de l'exploitation du Preneur.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

16.8. Pollution des sols

L'article L 125-7 du Code de l'Environnement fait obligation au Bailleur de fournir à son 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. A la date de signature des présentes, le terrain sur lequel sont situés les Locaux n'est pas soumis à un « Secteur d'Information sur les Sols ».

ARTICLE VI – OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

1.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article VIII-6°, et qui évoluera suivant les modalités prévues aux articles VI-8° et VIII-8° ci-après.

1.2. Le loyer est payable d'avance par trimestre les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le premier paiement interviendra à la date définie à l'article VIII-6° des conditions particulières ci-après.

Afin d'assurer la parfaite régularité des paiements, le Preneur autorise dès à présent le Bailleur, pendant toute la durée du Bail, à prélever les échéances de loyers et accessoires directement sur le compte bancaire qui lui sera désigné.

A cet effet, le Preneur remet à la signature des présentes au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA complété, daté et signé, accompagné d'un RIB.

A cet effet, le Preneur s'oblige à informer le Bailleur, dans les plus brefs délais, de tout changement susceptible d'affecter ce prélèvement, de manière à ce que celui-ci soit constamment effectif et que les sommes dues soient portées au crédit du compte du Bailleur au premier jour de leur exigibilité. Il s'engage à fournir un nouveau mandat de prélèvement SEPA chaque fois que nécessaire, de telle sorte qu'il n'y ait pas d'interruption dans les paiements.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire ledit prélèvement. A cet effet, le montant prélevé lui sera

notifié avec l'avis d'échéance quinze jours au moins avant la date d'exigibilité, le paiement du loyer étant toutefois portable.

2°) Charges

2.1. Définition

Le loyer fixé à l'article VIII-6° est stipulé net de toutes charges pour le Bailleur.

Le Preneur remboursera donc au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, et travaux afférents à l'Immeuble ou aux Locaux, dans les conditions définies ci-après.

Ces charges et travaux, qui s'appliquent aux parties communes et/ou à usage commun de l'Immeuble, comprennent, le cas échéant, les charges de copropriété, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL, et plus généralement les charges, travaux et dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'Immeuble.

Les parties communes et/ou à usage commun sont définies dans les documents régissant le foncier. A défaut, elles concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants (parties communes ou à usage commun général) ou de certains d'entre eux (parties communes ou à usage commun spécial).

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes et/ou à usage commun de l'Immeuble sont nécessaires à l'utilisation de la chose louée, mais reconnaît expressément que ces parties communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions de l'Immeuble.

Toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'Immeuble qui affecterait la répartition des charges s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte.

En cas de modification des parties et équipements à usage commun ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur et s'imposeront dès lors à lui, ce qu'il reconnaît.

2.2. Inventaire des charges

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges et travaux liés au Bail constitue l'**Annexe 4** du Bail, qui fait partie intégrante dudit Bail. Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des charges et travaux lui incombant aux termes de ladite annexe.

2.3. Calcul de la quote-part du Preneur

La participation du Preneur aux charges et travaux, pour la répartition entre les différents locataires du Bailleur, sera calculée dans les conditions prévues en Annexe 4.

D'un commun accord des parties, la surface prise en compte est la surface des Locaux telle que visée à l'article VIII-1°-b ou de tout métré qui serait réalisé ultérieurement par géomètre expert à l'initiative du Bailleur, et porté à la connaissance du Preneur.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

2.4. Charges privatives

Le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment les abonnements relatifs à la fourniture et à sa consommation individuelle de fluides divers (eau, électricité, chauffage, gaz, téléphone,...) telle qu'elle résultera de l'indication de compteurs propres aux Locaux, s'il en existe, ou à défaut, au prorata des Locaux.

Dans le cas où des compteurs seraient communs à l'ensemble des locaux de l'immeuble ou à plusieurs locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces.

2.5. Honoraires du Bailleur

Le Preneur remboursera également au Bailleur les honoraires réglés par ce dernier à ses administrateurs de biens chargés pour le compte du Bailleur de la gestion technique et/ou administrative et/ou des charges comme précisé à l'annexe 4.

3°) Impôts, taxes, redevances - TVA

3.1. Impôts, taxes, redevances

3.1.1. Impôts, taxes, redevances afférents aux Locaux et aux parties communes

L'inventaire précis et limitatif des catégories d'impôts, taxes et redevances liés au Bail, constitue l'**Annexe 5** du Bail, qui fait partie intégrante dudit Bail. Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances lui incombant aux termes de ladite annexe.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

3.1.2. Règlement des Impôts, taxes, redevances personnels

Le Preneur règlera les impôts, taxes et redevances lui incombant au titre des Locaux, sur présentation de la facture.

Le Preneur règlera les impôts, taxes et redevances lui incombant au titre des parties communes dans les conditions prévues pour le paiement des charges au paragraphe 4°) ci-après.

3.1.3. Impôts, taxes, redevances personnels

Le Preneur s'engage à payer directement ses contributions personnelles, mobilières, cotisation économique territoriale et tous autres impôts auxquels les locataires sont ou pourraient être assujettis et dont le Bailleur pourrait être tenu responsable à un titre quelconque.

3.2. Fiscalité du loyer

La présente location est assujettie à la TVA. Le Preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, le montant de la TVA au taux en vigueur lors de chaque facturation.

Dans l'hypothèse où le Bail cesserait d'être assujetti à la TVA, le loyer et ses accessoires donneront lieu au paiement de la contribution sur les revenus locatifs ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution, qui sera supportée par le Preneur, si les Locaux s'y trouvent assujettis.

4°) Règlement des charges

Le Preneur versera chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget annuel prévisionnel de charges..

La provision sur charges due pour le premier trimestre à compter de la prise d'effet du Bail sera facturée prorata temporis à compter de l'entrée dans les lieux du Preneur.

Dès qu'il le pourra, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Si l'Immeuble est en copropriété ou s'il dépend d'une ASL ou d'une AFUL, l'arrêté des comptes sera établi après la date à laquelle le Bailleur recevra la reddition des comptes de la copropriété, de l'AFUL ou de l'ASL.

En tout état de cause, le Bailleur pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année civile en cours et les provisions en résultant s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Les charges dues au titre du Bail seront répercutées sur le Preneur dans les conditions prévues au Bail.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements à usage commun, ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Immeuble dont dépendent les Locaux. Par ailleurs, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'Immeuble qui affecterait la répartition des charges s'imposera au Preneur, qui l'accepte.

5°) Intérêts et Pénalités de retard

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, un intérêt de retard égal au taux légal en vigueur majoré de 6 points (soit taux légal + 6 points), sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

De plus, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de chaque échéance prévue, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10% à titre de pénalité, sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

6°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant trois mois de loyer HT/HC, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts pour le Preneur, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part, du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du Bail, par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de vente de l'Immeuble ou des Locaux, le dépôt de garantie pourra être transféré par le Bailleur à l'acquéreur, qui en deviendra son seul débiteur à l'égard du Preneur, ce que ce dernier reconnaît, s'engageant à n'en réclamer le remboursement qu'audit acquéreur dès lors que la vente lui aura été notifiée.

Si, pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyer, indemnités d'occupation, charges ou accessoires, le Preneur devrait immédiatement reconstituer le dépôt de garantie. A défaut, le Bail pourrait être résilié dans les conditions fixées à l'article VII-2°.

En aucun cas, le Preneur ne pourra compenser les derniers termes de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

7°) Imputation des paiements

Par dérogation aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de procédure en recouvrement,
- dommages-intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- provisions sur les charges et ajustements,
- créances de loyers et/ou indemnités d'occupation: concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement.

8°) Clause d'indexation annuelle

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Pour la première indexation du loyer, il sera appliqué au loyer de base initial, la variation indiciaire en prenant en compte comme indice de base l'avant dernier indice

publié à la date de prise d'effet du Bail, et comme indice de révision celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire de prise d'effet du Bail ou de ses éventuels renouvellements, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Pour les indexations subséquentes, il sera appliqué au loyer en cours la variation indiciaire, en prenant en compte comme indice de base le précédent indice de révision et comme indice de révision, celui du même trimestre calendaire 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.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du loyer s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, sans être remplacé par un nouvel indice publié, un nouvel indice devra alors être conventionnellement choisi par les parties.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation annuelle constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'aurait pas été conclu.

ARTICLE VII - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

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 pourra toujours y mettre fin.

2°) Clause résolutoire

a) A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail, de la loi, d'une décision de justice ou du règlement applicable à l'immeuble ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnité d'occupation et/ou accessoires (notamment charges, travaux, impôts, taxes et redevances), à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une

sommaton d'exécuter visant la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les Locaux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ainsi que les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tout autre.

La présente clause est stipulée au bénéfice du seul Bailleur.

b) En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

3°) Occupation des lieux postérieurement à l'expiration ou à la résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, le Preneur ou ses ayants droit sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du dernier loyer annuel majoré de 50%, charges et taxes en sus, sans préjudice du droit du Bailleur à poursuivre l'expulsion du Preneur.

Cette indemnité d'occupation sera exigible en totalité au 1^{er} jour de chaque mois, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

4°) Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme de préemption par une personne publique ou une personne délégataire de la puissance publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre l'autorité expropriante.

5°) Absence d'exclusivité

Le Preneur accepte de ne bénéficier d'aucun droit d'exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le Bailleur se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

6°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires afférents au Bail, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, dont notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, et tous frais de mesures conservatoires, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Ils seront exigibles au même titre et sous les mêmes sanctions, y compris l'application de la clause résolutoire, que le loyer et ses accessoires.

7°) Déclarations du Preneur

Le Preneur déclare avoir tout pouvoir pour conclure le Bail.

8°) Election de domicile

Pour l'exécution du Bail, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur, en son siège social, et pour le Preneur, dans les Locaux.

9°) Droit de préférence du Preneur

Le Preneur renonce expressément à tout droit de préférence, en cas de vente des Locaux loués par le Bailleur.

10°) Autonomie des clauses

L'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir l'exécution forcée, d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

ARTICLE VIII – CONDITIONS PARTICULIERES**1°) Définition des Locaux****a) Désignation de l'Immeuble**

- adresse : 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 – Aix-en-Provence 13100
- consistance : un bâtiment
- statut juridique : pleine propriété

b) Désignation des Locaux

La surface totale pour le calcul du loyer annuel, incluant une quote-part de parties communes, est d'environ 199 m² située décomposée comme suit :

- 199 m² environ situés au rez-de-chaussée

Les locaux comprennent également 6 emplacements de stationnement situés en extérieur désignés par les lots n° 14 à 18 et n°37.

2°) Durée

- Durée du Bail : Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, qui commencera à courir le 1^{er} août 2017 pour se terminer de plein droit, et sans formalité, le 31 juillet 2026.

Néanmoins, les Parties conviennent qu'il pourra être mis fin au Bail tous les trois ans à compter de la date de prise d'effet du Bail, soit les 31 juillet 2020 ou 31 juillet 2023, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, pour quelque motif que ce soit. Le congé devra être adressé à l'autre partie par exploit d'huissier, moyennant un préavis de six mois.

3°) Dates de référence

- Date d'effet du Bail : 1^{er} août 2017
- Date d'expiration du Bail : 31 juillet 2026

4°) Destination

Usage exclusif de bureaux

5°) Régime fiscal

Les Parties conviennent de soumettre le Bail à la taxe sur la valeur ajoutée ce qui ressort expressément de l'article VI 3°) susvisé.

A titre de précision, le Preneur, nonobstant sa qualité de non assujetti, reconnaît et accepte expressément que la taxe sur la valeur ajoutée soit appliquée aux loyers, charges, accessoires et plus généralement à toute somme qui pourrait être due par le Preneur au titre du Bail.

Taux de TVA en vigueur à la signature du Bail : 20,00%

6°) Loyer annuel de base

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

- Loyer annuel de base hors taxes hors charges : 26.865,00 €
- Paiement du premier terme : le 1^{er} août 2017 pour la période du 1^{er} août 2017 au 30 septembre 2017.

7°) Dépôt de garantie

Montant d'origine : 6.716,25 €, correspondant à 3 mois de loyer.

8°) Indexation

- Date d'indexation : le 1^{er} août de chaque année

Pour la première indexation :

- Indice de base : Indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires du 4^{ème} trimestre 2016 (soit 108,94)
- Indice de comparaison : Indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires du 4^{ème} trimestre 2017

Pour les indexations suivantes :

- Indice de base : précédent indice de comparaison
- Indice de comparaison : Indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires du 4^{ème} trimestre de l'année suivante

9°) Montant prévisionnel des charges pour l'année civile en cours

Par dérogation au 1^{er} paragraphe de l'article VI-4°) du Bail, les postes relatifs à la fiscalité et à l'assurance ne feront pas partie des provisions appelées trimestriellement au Preneur mais feront l'objet d'une facturation spécifique.

10°) Clauses particulières

A – Grosses Réparations

Par dérogation à toute disposition du Bail prévoyant des grosses réparations à la charge du Preneur, il est convenu que le Bailleur conservera à sa charge exclusive les grosses réparations et travaux énumérés limitativement à l'article 606 du Code Civil, tel que précisé en Annexe 4 du Bail.

Seul le Bailleur sera habilité à réaliser lesdits travaux et grosses réparations.

B - Obligations financières

Par dérogation aux paragraphes 4 à 6 du point 1.2. de la clause 1°) Loyer de l'article VI – OBLIGATIONS FINANCIERES du Bail, le Bailleur dispense le Preneur de signer au profit du Bailleur un mandat de prélèvement SEPA sur un compte bancaire ou postal.

Le Bailleur autorise le Preneur, pendant toute la durée du présent Bail, de ses renouvellements et prorogations, à effectuer le paiement des échéances de loyers et accessoires par virement bancaire sur le compte qui lui sera désigné par le Bailleur.

C - Entretien et réparation des Locaux

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

Le premier paragraphe de l'Article V.3) est remplacé par :

« Le Preneur devra tenir à ses frais les Locaux pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes, les réparations pouvant résulter de l'usage et de la vétusté. Il devra procéder à toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article V.3)

D - Emplacements de stationnement

Le premier paragraphe de l'Article V.13) est remplacé par :

« Le Preneur n'utilisera les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules automobiles de tourisme ou utilitaires de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité notamment de réparation, vidange et lavage. »

Il n'est apporté aucune autre modification à l'Article V.13)

E – Travaux de rénovation et aménagements des locaux

Les surfaces données à bail sont, à la date de signature des présentes, en état d'usage.

Le Preneur, souhaitant disposer de surfaces rénovées et aménagées à sa convenance dans l'ensemble des Locaux loués, a demandé au Bailleur de procéder aux travaux. Le Bailleur consent à réaliser ces travaux, à condition que les travaux d'aménagement soient à la charge du Preneur. Le Preneur accepte expressément, en toute connaissance de cause, de supporter le coût des travaux d'aménagement, selon devis joint en annexe des présentes (Annexe 6).

A ce titre, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur la somme de 26.902,00 € HT, dès réception de la facture correspondante, sous la forme d'une indemnité annuelle de 8.967 € HT durant les 3 premières années du Bail.

F – Commission

Les honoraires d'intermédiation du cabinet FIGUIERE IMMOBILIER à la charge du preneur représentent 10 % du loyer annuel HT/HC, soit un montant de 2 686,50 € HT.

Fait à

Le

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170706-2017_CT2_256- DE Date de télétransmission : 19/07/2017 Date de réception préfecture : 19/07/2017

ANNEXES :

- Annexe 1 : DTA et fiche récapitulative
- Annexe 2 : Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques
- Annexe 3 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 4 : Inventaire des charges et travaux
- Annexe 5 : Inventaire des impôts, taxes et redevances
- Annexe 6 : Devis des travaux d'aménagement Preneur

Annexe 4

Inventaire des catégories de charges et travaux liés au Bail

Les charges et prestations dont le Preneur doit le remboursement au Bailleur s'appliquent à l'Immeuble et aux Locaux. Elle comprendront notamment, sans que l'énumération qui suit soit limitative, ni qu'elle constitue pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-après visées :

1. CHARGES

1.1. Charges de fonctionnement

- Frais de nettoyage des parties communes ou à usage commun,
- Frais d'élimination des déchets communs,
- Frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble,
- Frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il y en existe,
- Frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que ventilation, rafraîchissement ou climatisation s'ils existent,
- Toutes consommations de fluides, quels qu'ils soient,
- Frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de remplacement (i) des installations relevant de la réglementation ICPE, (ii) des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.,
- Frais de contrôle obligatoire et de contrôle périodique, de mise en conformité et/ou tous les frais liés à la présence, à l'entretien, à la mise en conformité (i) des installations relevant de la réglementation ICPE, (ii) des éléments d'équipements de l'Immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chauffage collectif, etc.,
- Frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Immeuble,
- Frais engagés pour mettre l'Immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique et toute autre réglementation à venir,
- Frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent,
- Frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites),
- Charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales,

le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking en électricité, eau froide et téléphone,

- Primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer l'Immeuble, à savoir : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et assurance responsabilité civile, assurances contractées pour la réalisation de travaux.

1.2. Salaires, rémunérations, honoraires

- Rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres,
- Honoraires d'assistance technique, pour tous travaux, y compris les honoraires et frais d'études préalables à la réalisation des travaux, de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble,
- Honoraires des administrateurs de biens du Bailleur chargés de la gestion technique et/ou de la gestion administrative et/ou des charges, pour le compte du Bailleur, correspondant à 5,7% des charges,
- Honoraires du syndic, frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant,
- Honoraires de courtage, pour les assurances,
- Honoraires de rédaction du Bail et de ses avenants éventuels,

1.3. Redevances RIE dues au Bailleur

2. TRAVAUX

- Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de réfection, d'amélioration, d'embellissement, de rénovation, de renouvellement, des parties communes ou à usage commun ;
- Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble ;
- Travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, s'ils existent), des réseaux ;
- Travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Frais de ravalement de l'Immeuble ;
- Frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage ;

- Frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas,
- Travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble,
- Travaux prescrits par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives,
- Travaux nécessités par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Immeuble.

3. REPARTITION - CALCUL DE LA QUOTE-PART

Le Preneur est redevable des charges existantes, ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées.

Les charges sont réparties entre les différents locataires du Bailleur au prorata des Surfaces Louées ce qui aboutit à une répartition de 18,3 % de charges au Preneur étant précisé que les locaux vacants sont assimilés à des locaux exploités dont les charges sont prises en charge par le Bailleur.

Dans le cas où un même lot est occupé par plusieurs locataires, les charges afférentes audit lot seront réparties en fonction de la Surface Louée de chaque locataire dans ce lot.

Annexe 5

Inventaire des impôts, taxes et redevances

1. Impôts, taxes, redevances afférents aux Locaux

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe d'écoulement des égouts ;
- Taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle ;
- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage ;
- La contribution économique territoriale composée de la Cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Immeuble ou à la société propriétaire de l'Immeuble, dont le Bailleur serait redevable ;
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

2. Impôts, taxes, redevances afférents aux parties communes ou à usage commun

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Taxe d'écoulement des égouts ;
- Taxe foncière et la taxe additionnelle à la taxe foncière en ce compris les frais de rôle ;
- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage ;
- la contribution économique territoriale composée de la Cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Immeuble ou à la société propriétaire de l'Immeuble, dont le Bailleur serait redevable ;
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

3. Répartition

Il est convenu que demeurent à la charge du Bailleur : Les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires

4. Calcul de la quote-part

La participation du Preneur aux impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes ou à usage commun sera calculée comme il est dit à l'Annexe 4 pour les charges et travaux.

La taxe foncière afférente aux Locaux sera calculée sur la base de l'imposition par l'Administration, et à défaut, comme pour les charges et travaux.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations

16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Directeur Général des Services
Métropole Aix- Marseille Provence
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
christine.boutillier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2017-001L0514

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX AU 2ÈME ÉTAGE DU DÉCISIUM - SECTION CK PARCELLE 108
ADRESSE DU BIEN : LE DÉCISIUM, BÂTIMENT C1 - 1 RUE MAHATMA GANDEHI - AIX EN PROVENCE
VALEUR LOCATIVE : 17 000 € HT- HC/an

1 - SERVICE CONSULTANT

Métropole Aix-Marseille Provence
Direction Générale des Services
Département Affaires Juridiques, Commande Publique
et Contrôle de Gestion
Mme Marina LAMETA

AFFAIRE SUIVIE PAR :

2 - DATE DE CONSULTATION

: 13/03/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 16/03/2017

DATE DE VISITE

: 02/03/2017

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 16/03/2017

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Projet de prise à bail par la Métropole de bureaux et de parkings extérieurs
- Détermination de la valeur locative du bien dans le cadre de ce projet

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section CK parcelle n°108

Description du bien : dans un ensemble immobilier à usage de bureaux Le Décisium, au 2ème étage du bâtiment C1, locaux à usage de bureaux et 5 emplacements de stationnement extérieurs.

Surfaces : 113 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SA AFFINE R E – mandataire : Figuière Immobilier
- origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation
- situation d'occupation : biens présumés libres de toute location ou occupation.
- projet : prise à bail pour un loyer annuel de 141,59 € HT – HC/m², plus une provision pour charges de 41 € H.T./m²/an.

6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode d'évaluation par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur locative annuelle des biens est estimée à 17 000 € HT- HC.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

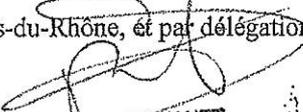
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Marseille, le 29/03/2017

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


Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET
DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Gestion publique

Division France Domaine

Service des évaluations

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfp13.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Directeur Général des Services
Métropole Aix- Marseille Provence
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER

Téléphone : 04 42 37 54 29

christine.boutillier@dgifp.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2017-001L1172

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX - SECTION CK PARCELLE 109

ADRESSE DU BIEN : LE DÉCISIUM, BÂTIMENT B2 - 1 RUE MAHATMA GANDHI - AIX EN PROVENCE

VALEUR LOCATIVE : 30 000 € HT- HC/an

1- SERVICE CONSULTANT

Métropole Aix-Marseille Provence
Direction Générale des Services
Département Affaires Juridiques, Commande Publique
et Contrôle de Gestion
Mme Marina LAMETA

AFFAIRE SUIVIE PAR :

2- DATE DE CONSULTATION

: 12/06/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 19/06/2017

DATE DE VISITE

: 08/06/2017 en présence de Mme LAMETA
(Métropole) et de M AUBRUN (conseil en immobilier
d'entreprise)

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 19/06/2017

3- OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Projet de prise à bail par la Métropole de bureaux et de parkings extérieurs
- Détermination de la valeur locative du bien dans le cadre de ce projet

4- DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section CK parcelle n°109

Description du bien : dans un ensemble immobilier à usage de bureaux Le Décisium, au rdc du bâtiment B2, locaux à usage de bureaux partiellement cloisonnés et 6 emplacements de stationnement extérieurs.

Surfaces : 199 m².

5. SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SCPI LAFFITTE PIERRE – gérant : société NAWI AEW Europe
- origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation
- situation d'occupation : biens présumés libres de toute location ou occupation.
- projet : prise à bail pour un loyer annuel de 135 € HT – HC/m², plus une provision pour charges de 46,10 € H.T./m²/an.

6. URBANISME ET RESEAUX

PLU approuvé 23/07/2015 et opposable aux tiers depuis le 03/09/2015

7. DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode d'évaluation par comparaison qui consiste à fixer la valeur locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur locative annuelle des biens est estimée à **30 000 € HT- HC.**

8. DUREE DE VALIDITE

12 mois

9. OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Marseille, le 21 juin 2017

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône, et par délégation,
L'inspecteur des Finances Publiques,

Evaluateur,


Christine BOUTILLIER

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017

OBJET : Ressources - Foncier - Prise à bail de locaux sur le site du Décisium pour les services du Territoire du Pays d'Aix

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	68
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	68
Majorité absolue	35
Pour	68
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **17** JUL. 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170706-2017_CT2_256-
DE
Date de télétransmission : 19/07/2017
Date de réception préfecture : 19/07/2017