

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@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° 2017-001L0375

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : BUREAUX AU RdC ET AU 1ER ÉTAGE DU DÉCISIUM - SECTION CK PARCELLE 108

ADRESSE DU BIEN : LE DÉCISIUM, BÂTIMENT C1 - 1 RUE MAHATMA GANDHI - AIX EN PROVENCE

VALEUR LOCATIVE : 73 000 € HT- HC/an

1- SERVICE CONSULTANT

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

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Marina LAMETA

2- DATE DE CONSULTATION

: 16/02/2017

DATE DE RÉCEPTION

: 22/02/2017

DATE DE VISITE

: 02/03/2017

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »

: 07/03/2017

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 RdC et au 1^{er} étage du bâtiment C1, locaux à usage de bureaux et 15 emplacements de stationnement extérieurs.

Surfaces : 180 m² au RdC et 274 m² au 1^{er} étage.

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 135 € HT – HC/m², plus une provision pour charges de 41 € H.T./m²/an, et 360 €/an/place pour 5 emplacements de stationnement supplémentaires.

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 73 000 € HT- HC, répartis comme suit :

Parcelle	Valeur locative annuelle
Décisium C1 – locaux au RdC	27 000 € HT-HC
Décisium C1 – locaux au 1 ^{er} étage	41 000 € HT-HC
5 emplacements de stationnements	5 000 € HT

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.

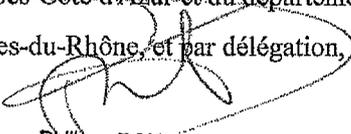
Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 07 juin 2017

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 »)

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 186 m² au rez-de-chaussée,
- 4 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.

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} juin 2017** pour se terminer le **31 mai 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 avril 2020 et le 30 avril 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.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Fixation du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **25 110 € (vingt-cinq mille cent dix euros)**.

Ce loyer sera majoré pendant 3 ans d'un montant annuel de 6 881,63 € HT (six mille huit cent quatre-vingt-et-un euros et soixante-trois 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° (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.

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 **6 277,50 €**.

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 ceux liés à leur recouvrement.

Par ailleurs, le Preneur remboursera 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 souscrira 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 :

- 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.

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 déférer 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

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.

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 indemnifera 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.

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.

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.

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.

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 la durée nécessaire aux travaux

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 – 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 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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 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 19 – 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 20 – ENVIRONNEMENT

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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 21 – FRAIS – COMMISSION

21.1. 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.

21.2. 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 **2 511 € HT**, soit **3 013,20 € TTC**.

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

ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE D'ATTRIBUTION – DROIT APPLICABLE

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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°
- Annexe 3 : Etat des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique

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 »)

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 274 m² au 1^{er} étage,
- 11 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.

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} juin 2017** pour se terminer le **31 mai 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 avril 2020 et le 30 avril 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.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1. Fixation du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **38 790 € (trente-huit mille sept-cent quatre-vingt-dix euros)**.

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.

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 **9 697,50 €**.

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 ceux liés à leur recouvrement.

Par ailleurs, le Preneur remboursera 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 souscrira 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 :

- 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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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 la durée nécessaire aux travaux 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 – 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 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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 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 19 – 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 20 – ENVIRONNEMENT

20.1. 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.

20.2. 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 2 : 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.

20.3. 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 3 : DPE).

ARTICLE 21 – FRAIS – COMMISSION

21.1. 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.

21.2. 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 **3 879 € HT**, soit **4 654,80 € TTC**.

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

ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE D'ATTRIBUTION – DROIT APPLICABLE

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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 : Etat des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 3 : Diagnostic de performance énergétique