<p style="text-align: center;">CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</p>
--

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société **AIX ARBOIS 2014**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 Euros, dont le siège est situé au 52 avenue Georges Clémenceau à LE VESINET (78110), immatriculée au RCS de VERSAILLES et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 489 980 375,

Représentée par : Monsieur Philippe BAUDRY en qualité de Gérant de la Société, dûment habilité à régulariser les présentes,

D'une part,

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**",

ET :

La **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunal dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 Boulevard Charles Livon Le Pharo, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 200 054 807,

Représentée par : Madame Martine VASSAL, en qualité de Présidente, dûment habilitée à régulariser les présentes,

D'autre part,

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

Page

EXPOSE	4
---------------------	---

CONDITIONS GENERALES

Article 1 - Statut des baux commerciaux	5
Article 2 - Désignation	5
Article 3 - Durée	5
Article 4 - Etat des lieux	6
Article 5 - Prise d'effet du bail - Livraison	6
Article 6 - Travaux modificatifs ou supplémentaires	8
Article 7 - Destination	9
Article 8 - Loyer	9
Article 9 - Charges - paiement	9
Article 10 - Dépôt de garantie - Garantie à première demande	11
Article 11 - Clause d'échelle mobile	12
Article 12 - Conditions générales de jouissance	13
Article 13 - Entretien - Travaux - Réparations	15
Article 14 - Environnement	17
Article 15 - Téléphone - eau - électricité - chauffage	20
Article 16 - Travaux - installations - agencements	20
Article 17 - Visite et surveillance des Locaux Loués	22
Article 18 - Cession - Nantissement - Sous location	22
Article 19 - Contributions - Impôts - Taxes - Frais	24
Article 20 - Sinistres	24
Article 21 - Restitution des Locaux Loués	24
Article 22 - Clause résolutoire	25
Article 23 - Clause pénale	26
Article 24 - Clause de substitution du Bailleur	26
Article 25 - Modification du Preneur	26
Article 26 - Frais d'enregistrement	26
Article 27 - T.V.A.	27
Article 28 - Election de domicile	27
Article 29 - Attribution de juridiction	27
Article 30 - Assurances	27
Article 31 - Obligations du Preneur relatives aux assurances souscrites par le Bailleur	29
Article 32 - Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites	30
Article 33 - Obligations en matière de sinistre construction	30
Article 34 - Tolérance	31
Article 35 - Règlement Intérieur	31
Article 36 - Renonciation au droit de préférence du Preneur	31
Article 37 - Renonciation à l'imprévision	31

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 38 - Désignation des Locaux Loués	32
Article 39 - Prise de possession - Livraison des Locaux Loués	32
Article 40 - Destination des Locaux Loués	32
Article 41 - Loyer	33
Article 42 - Mesures d'accompagnement commercial	33
Article 43 - Provision pour charges	34
Article 44 - Prévention des risques naturels, miniers et technologiques- Pollution des sols - DPE	34
Article 45 - Diagnostic de performance énergétique	34
Article 46 - Conditions particulières de jouissance	34
Article 47 - Honoraires d'agence à charge du Preneur	35
Article 48 - Fourniture d'électricité	35

- Annexe 1 : Les plans, cahiers des charges et descriptifs.
- Annexe 2 : Extrait du RCS (K Bis) du Preneur.
- Annexe 3 : Autorisation de prélèvement.
- Annexe 4 : État des risques naturels, miniers et technologiques.
- Annexe 5 : Diagnostic de performance énergétique (à fournir par le Bailleur d'ici la prise de possession des Locaux Loués).
- Annexe 6 : Règlement Intérieur.
- Annexe 7 : Inventaire des Dépenses.
- Annexe 8 : Etat Prévisionnel des Travaux.
- Annexe 9 : Calendrier décisionnel.
- Annexe 10 : Plans de cloisonnement prévisionnel du Preneur.

EXPOSE

Le Bailleur a conclu, en date du 26 juin 2018, un bail à construction pour une durée expirant le 21 décembre 2064, avec la **METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunal dont le siège est à MARSEILLE 7ÈME ARRONDISSEMENT (13007), 58 Boulevard Charles Livon Le Pharo, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sur une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 1 400m² sise à Aix en Provence (13100), Domaine Départemental Petit Arbois, cadastrée Sections KW69, KW70 et KW72 de surfaces respectives de 00 ha 00 a 12 ca, 00 ha 05 a 88 ca et 00 ha 08 a 00 ca.

Le Bailleur est titulaire du permis de construire n° PC 13 001 15 J 0385 délivré par la commune d' AIX EN PROVENCE en date du 21 avril 2016, portant sur l'édification d'un immeuble dénommé « Le Rifkin » à usage de bureaux devant développer au total 3 289 m² de surface de plancher développée (l' « Immeuble »).

Le Preneur a manifesté son intérêt pour prendre à bail des surfaces à usage de bureaux dans l'Immeuble devant ainsi être construit sur les terrains susvisés par le Bailleur et le Bailleur a accepté cette demande et c'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial en état futur d'achèvement (le « Bail »).

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de Commerce, sous les charges et conditions ci-après énoncées, les locaux désignés à l'article 38 des Conditions Particulières, considérés en leur état futur d'achèvement et dont il est propriétaire (ci-après les « **Locaux Loués** »).

Il est convenu, en tant que de besoin, que si le Preneur, du fait de son activité professionnelle, ne remplissait pas les conditions légales pour bénéficier du statut des baux commerciaux, les Parties entendent expressément et sans réserve soumettre volontairement le Bail au statut des baux commerciaux et ce, conformément aux dispositions de l'article L.145-2-1-7° du Code de Commerce.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Les Locaux Loués objet du Bail sont désignés à l'article 38 des Conditions Particulières.

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail, à savoir à l'état neuf.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au Bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des Locaux Loués, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer.

Le Preneur déclare bien connaître les documents énumérés ci-dessous et figurant en annexe du Bail, dont il s'engage à respecter les dispositions :

- Plans,
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques,
- Descriptif de l'Immeuble et des Locaux Loués.

Enfin, Les Parties conviennent que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 - DUREE - PRISE D'EFFET

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de quinze (15) années entières et consécutives, courant à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-après à l'article 5.

Le Bail prendra effet à la date de livraison dans les conditions prévues à l'article 39.

Par dérogation expresse à l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration des quatre premières périodes triennales du Bail, le Bail ayant ainsi une durée ferme de quinze (15) années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet.

Le Bail cessera à son terme, moyennant la délivrance par l'une ou l'autre des Parties d'un congé délivré par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception présentée au Bailleur au plus tard six (6) mois avant le terme du Bail.

A défaut de congé délivré dans les formes et délais ci-dessus convenus, le Bail se poursuivra par tacite prorogation pour une durée indéterminée.

Dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait résilier le Bail de manière anticipée, avant l'expiration de la durée ferme de quinze (15) ans, il sera redevable auprès du Bailleur du

versement d'une indemnité correspondant aux échéances de loyer hors taxes hors charges restant dues jusqu'à l'expiration de la durée ferme du Bail, en réparation du préjudice subi par le Bailleur.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

L'état des lieux résultera de la signature du procès-verbal de livraison établi amiablement et contradictoirement entre les Parties conformément aux dispositions stipulées à l'article 5.

Il est précisé que l'éventuel procès-verbal de levée des réserves viendra modifier l'état des lieux d'entrée.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 5 - PRISE D'EFFET DU BAIL - LIVRAISON

5.1. Définition de l'achèvement - Date de prise d'effet :

5.1.1 Les Locaux Loués seront réputés achevés conformément à l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est-à-dire lorsque auront été exécutés les ouvrages indispensables à l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur usage de bureaux.

Plus précisément, l'achèvement des Locaux Loués au sens du Bail s'entend de la réalisation des ouvrages, installations, éléments d'équipement prévus aux plans et descriptifs ci-annexés et visés à l'article 38 des Conditions Particulières.

L'existence d'éventuelles réserves, malfaçons, imperfections ou non-conformités, ne fera pas obstacle à l'achèvement, tel qu'il est ainsi défini, pour autant que les ouvrages, installations, aménagements, éléments d'équipement concernés par ces réserves, malfaçons, imperfections ou non-conformités ne fassent pas obstacle à l'utilisation normale des Locaux Loués conformément à leur usage de bureaux.

5.1.2 Le Bail prendra effet au jour de la livraison et de la constatation de l'achèvement (au sens de l'article 5.2.1 ci-dessus) des Locaux Loués, tels qu'ils sont désignés à l'article 38 des Conditions Particulières.

5.1.3 La date de livraison des Locaux Loués est précisée à l'article 39 des Conditions Particulières.

5.1.4 Le délai de livraison sera prorogé de plein droit, dans l'hypothèse de survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de réception par le Bailleur lui-même des travaux effectués par les constructeurs.

Pour l'application de ces dispositions, seront ainsi considérés comme cas de force majeure ou plus généralement pour cause légitime de suspension du délai :

- Les intempéries dès lors qu'elles remplissent les conditions définies par l'article L5424-8 du Code du Travail (ou tout texte s'y substituant) ;

- la grève générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes, dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le

déroulement du chantier ou retard dans l'approvisionnement du chantier, ainsi que les grèves spécifiques des entreprises travaillant sur le chantier ;

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;

- les cataclysmes, incendie, ou explosion, foudre, cyclones, inondations, tremblements de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, effets directs ou indirects d'explosion ;

- le retard consécutif aux concessionnaires de service public et administration, notamment dans le cadre des procédures de délivrances des autorisations modificatives, de même qu'une rupture générale d'approvisionnement en énergie et en fluides ;

- l'incidence de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le Preneur selon la procédure prévue à l'article 6 ci-dessous ou du non-respect par le Preneur du calendrier prévisionnel annexé ;

- les retards imputables au Preneur ;

- les émeutes, révolutions, effets de guerre étrangère sur le territoire français, effets de guerre civile, actes de terrorisme ou de sabotage ;

- les accidents de chantier, mise en redressement ou en liquidation judiciaire d'une entreprise participant à la construction de l'Immeuble ;

- la procédure relative à la découverte de vestiges archéologiques (notamment prescription d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques) ;

- les mesures de traitement d'une contamination des sols, sous-sol et des eaux du terrain d'assiette à l'effet de permettre la construction et l'exploitation de l'Immeuble.

S'il survenait un tel cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai, le délai de livraison sera différé d'un terme égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux et ce, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties déclarent vouloir s'en rapporter, dès à présent, à un certificat établi par le maître d'œuvre.

5.2. Modalités de livraison :

5.2.1. Le Bailleur notifiera au Preneur la date et l'heure de livraison et de remise des clés par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à ce dernier au plus tard quinze (15) jours avant cette date.

Il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal de livraison exclusivement entre le Bailleur et le Preneur.

La date de signature du procès-verbal de livraison vaudra date de prise d'effet du Bail, contiendra l'indication de la remise des clés et fera état des réserves éventuelles du Preneur.

5.2.2. L'existence d'éventuelles réserves, malfaçons, imperfections ou non-

conformités, ne fera pas obstacle à la livraison pour autant qu'elles n'empêchent pas l'utilisation normale des Locaux Loués conformément à leur usage de bureaux.

Les travaux indispensables pour que les réserves éventuellement formulées soient levées devront être exécutés par le Bailleur dans un délai de trois (3) mois.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux Locaux Loués pendant les heures ouvrables afin de permettre la levée des réserves, étant précisé que les travaux seront exécutés de façon à éviter dans toute la mesure du possible toute gêne dans l'utilisation de l'Immeuble.

A l'issue de ces travaux, il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

Les travaux de parachèvement qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur usage de bureaux, tels l'aménagement des espaces verts prévus aux Plans et aux Descriptifs Techniques visés à l'article 38 des Conditions Particulières, seront réalisés dans un délai de six (6) mois après la livraison ; étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation pendant la période de novembre à mars.

- 5.2.3. Si le Preneur devait refuser la livraison aux motifs que les Locaux Loués ne sont pas achevés au sens de l'article 5.2.1 ci-dessus, un procès-verbal constatant le refus de livraison sera établi contradictoirement.

Dans ce cas, et à défaut d'accord entre les Parties dans les huit (8) jours ouvrés de ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation est nécessaire à l'achèvement, les Parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un tiers expert avec mission de remettre, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de sa désignation, son rapport qui liera les Parties et ne sera pas susceptible de recours. Ce tiers expert sera désigné d'un commun accord par les Parties. A défaut d'accord entre les Parties sur le choix de l'expert, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, statuant par voie de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Ce tiers expert aura pour mission d'indiquer si les Locaux Loués sont ou non achevés au sens de l'article 5.2.1 ci-dessus, et dans la négative, la nature des travaux nécessaires pour y parvenir. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de ce tiers expert qui constituera alors la date de prise d'effet du Bail.

Les frais nécessités par l'intervention du tiers expert, et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge du Bailleur ou du Preneur suivant que le tiers expert aura conclu ou non à l'achèvement des Locaux Loués au sens des critères ci-dessus définis.

- 5.2.4. Au cas où le Preneur ne répondrait pas à la convocation adressée par le Bailleur conformément aux stipulations de l'article 5.3.1 ci-dessus, le Preneur sera réputé avoir accepté la livraison sans réserves. Le procès-verbal sera alors valablement établi par le Bailleur, si bon lui semble, et notifié au Preneur pour valoir date de prise d'effet du Bail, à moins que le Bailleur ne préfère mettre

en jeu la clause résolutoire prévue à l'article 22 ci-après, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts à la charge du Preneur.

5.3. Défaut de prise de possession des Locaux Loués par le Preneur

Dans l'hypothèse où, alors que le Bail aurait pris effet et que les Locaux Loués seraient considérés achevés, le Preneur n'exécuterait pas les conditions du Bail et ne prendrait pas possession des Locaux Loués, il serait redevable envers le Bailleur, d'une indemnité d'un montant égale à neuf (9) années de loyer hors taxes hors charges.

ARTICLE 6 - TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

Le Preneur pourra demander au Bailleur, par écrit, la réalisation de travaux modificatifs ou supplémentaires.

Avant de se prononcer sur cette demande, le Bailleur déterminera la faisabilité desdits travaux et le cas échéant, leur coût, ainsi que l'incidence de ces travaux sur le délai de livraison.

En cas d'acceptation du Bailleur de faire exécuter tout ou partie des travaux sollicités, il communiquera au Preneur les éléments qui précèdent.

Si le Preneur accepte les conditions proposées, il devra en informer le Bailleur par écrit, dans les dix (10) jours de la réception de l'accord écrit du Bailleur, son acceptation valant engagement ferme et irrévocable de supporter le coût des frais y afférents (en ce compris toutes surprimes ou primes d'assurance complémentaire susceptibles d'être générées par ces travaux), le coût desdits travaux étant payable au Bailleur sur facture, à raison de 60% dès l'accord des Parties, le solde étant exigible dès l'achèvement desdits travaux.

Le défaut de réponse du Bailleur dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande formulée par le Preneur, sera considéré comme valant refus. Le Bailleur sera, dans tous les cas, libre de refuser totalement ou partiellement la ou les demandes qui lui seront présentées et n'aura donc pas à motiver un éventuel refus.

ARTICLE 7 - DESTINATION

Le Preneur s'engage à occuper les Locaux Loués personnellement, de manière continue, à l'usage exclusif de bureaux, dans le cadre de son activité telle que précisée à l'article 40 des Conditions Particulières. Le Preneur jouira des Locaux Loués paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et s'oblige à conserver les Locaux Loués en état permanent d'exploitation.

Il déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux et à les communiquer au Bailleur.

Il s'interdit plus généralement de porter atteinte à la destination de bureaux commerciaux des Locaux Loués.

ARTICLE 8 - LOYER

Le Bail est consenti moyennant un loyer annuel correspondant au loyer de base visé à l'article 41 des Conditions Particulières, valeur indice INSEE du coût des Loyers des Activités Tertiaires tel que stipulé à l'article 41 des Conditions Particulières, qui fera l'objet d'une actualisation par comparaison avec le dernier indice en vigueur au jour de la prise d'effet du Bail. Il en résultera le loyer annuel du Bail.

Le loyer et ses accessoires (taxes et/ou charges) seront payables par trimestre d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par prélèvement bancaire suivant formulaire de prélèvement SEPA joint aux présentes à retourner rempli et accompagné d'un relevé d'identité bancaire (IBAN).

Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur un relevé d'identité bancaire (IBAN) et une autorisation de prélèvement au jour de la prise d'effet du Bail.

Le paiement du premier terme interviendra au jour de la prise d'effet du Bail et sera calculé prorata temporis.

Les loyers seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES - PAIEMENT

Les parties conviennent de la répartition et des modalités de paiement suivantes pour les charges, impôts, taxes et redevances visés ci-après (les « **Dépenses** ») conformément à l'article L145.40.2 du Code de Commerce et de son décret d'application.

9.1. Inventaire des Dépenses

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont prises en charge par le Bailleur ou le Preneur selon la répartition définie entre eux par l'inventaire (l'« **Inventaire** ») annexé aux présentes.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ne seront en tout état de cause pas imputables au Preneur les Dépenses suivantes :

- les honoraires liés à la réalisation de gros travaux mentionnés à l'article 606 du Code civil;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- les Dépenses relatives aux locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Les Dépenses seront imputées au Preneur au prorata de la surface exploitée au sein de l'Immeuble (« **Surface Exploitée** »), sous réserve des Dépenses relatives aux locaux vacants restant à la charge du Bailleur et de celles imputables à d'autres Preneurs (à titre d'exemple charges directes sur la base de comptages individuels).

Le prorata de la Surface Exploitée du Preneur s'établit en fonction des surfaces des Locaux Loués augmentées de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de celle-ci rapportées à l'ensemble des surfaces des Locaux Loués de l'Immeuble auxquelles s'ajoute l'ensemble des quotes-parts de parties communes nécessaires à leur exploitation.

Il est précisé que le principe de refacturation au Preneur des Dépenses susvisées ne s'applique pas dès lors que celui-ci fait son affaire personnelle de l'obtention de fluides (notamment pour ce qui concerne les télécommunications, l'électricité et l'eau) sur la

base de compteur(s) individuel(s) et conclut à ses frais un contrat d'abonnement directement auprès d'un fournisseur conformément aux stipulations de l'article 15 ci-après.

9.2 Modalités de paiement des Dépenses - Etat Récapitulatif Annuel

Sous réserve de l'article 15 ci-après, les Dépenses qui sont à la charge du Preneur et visés dans l'Inventaire seront acquittées par celui-ci de la façon suivante :

- le Preneur versera, selon les mêmes modalités que le loyer et TVA en sus, une provision trimestrielle calculée le cas échéant prorata temporis, et dont le montant pour la 1^{ère} année est précisé à l'article 43 des Conditions Particulières ;
- le montant de cette provision sera basé sur les Dépenses de l'année précédente et les Dépenses prévisionnelles de l'année considérée ;
- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ;
- le Bailleur établira un état récapitulatif annuel au vu de l'Inventaire incluant la liquidation et la régularisation des comptes des charges (« **Etat Récapitulatif Annuel**»), qu'il adressera au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle cet état est établi ou dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété ou de l'association syndicale libre sur l'exercice annuel.
- pour chaque exercice écoulé, les versements du Preneur seront réajustés en plus ou en moins à la reddition des comptes concernant le même exercice civil écoulé. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des Dépenses dans le cas où le montant définitif serait supérieur au montant payé par provision, dans les quinze (15) jours de la réception du solde par le Preneur. Dans le cas où le montant total des provisions serait supérieur au montant définitif des Dépenses, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des charges dues au cours de l'année de régularisation ;
- enfin, au cas où un fonds de roulement serait demandé par le syndic ou le gestionnaire de l'Immeuble, celui-ci sera versé par le Preneur qui en fera l'avance.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura la faculté d'appeler directement auprès du Preneur le règlement de toutes Dépenses dues par le Preneur au titre du Bail.

- 9.3. En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de ses accessoires dus par le Preneur, ou de toute autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais, le Bailleur sera en droit de percevoir et ce quinze (15) jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de l'intérêt légal majoré de trois pour cent (3 %).

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE - GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

10.1 Dépôt de garantie

10.1.1 A la signature du Bail, le Preneur versera au Bailleur, qui le reconnaît, un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de loyer hors taxes, hors charges.

Ce dépôt de garantie, qui devra toujours correspondre à trois (3) mois de loyer hors taxes, hors charges, sera actualisé à la date de prise d'effet du Bail et indexé, chaque année, à la même date et selon les mêmes modalités que le loyer.

10.1.2 Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts pour le Preneur, et sera perçu à titre de garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du Bail à la charge du Preneur. Celui-ci sera restitué lors de son départ, et au plus tard deux (2) mois après restitution des Locaux Loués, déduction faite éventuellement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, ou dont le Bailleur pourrait être tenu du fait de la défaillance du Preneur.

10.1.3 En aucun cas le Preneur ne pourra faire de compensation entre le dépôt de garantie et les loyers et accessoires, y compris lors de son départ.

10.1.4 Au cas où un fonds de roulement serait réclamé par le syndic ou le gérant de l'Immeuble, le Preneur devra verser le montant au Bailleur qui le lui restituera après apurement définitif des comptes.

10.1.5 En cas de résiliation judiciaire du Bail ou d'acquisition de la clause résolutoire visée à l'article 22 ci après, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de première indemnité sans préjudice de toute indemnisation complémentaire.

10.1.6 En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du Bail, notamment loyer, indemnité d'occupation, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

10.1.7 En outre, en cas de poursuite du Bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

10.2 Garantie à Première Demande

Sans objet.

ARTICLE 11 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer correspondant au loyer de base visé à l'article 41 des Conditions Particulières, tel que défini à l'article 41 des Conditions Particulières, sera indexé automatiquement et de plein droit, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, en fonction des variations à la hausse ou à la baisse, depuis la prise d'effet du Bail, de l'indice du coût des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation du loyer, le loyer sera indexé en prenant :

- pour indice de base, le dernier indice national du coût des Loyers des Activités Tertiaires publié à la date de la prise d'effet du Bail, et

- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Pour les indexations ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer de l'année écoulée, en prenant :

- pour indice de base, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation, et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera, de plein droit, substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord entre les Parties, l'expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Dans l'attente de la fixation du nouvel indice, le Preneur ne pourra pas différer le paiement du loyer et devra verser à titre provisionnel une somme égale au dernier loyer acquitté précédemment, le réajustement sur la base du nouvel indice fixé intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti sous les charges et conditions ci-dessous, que le Preneur s'engage à observer, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des Locaux Loués, et tant au Bail qu'à ceux qui lui feront suite.

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

I. 12.1 Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise d'effet du Bail, à savoir à l'état neuf, sans pouvoir exiger du Bailleur, aucune mise aux normes, remise en état, entretien, aménagement ou équipement ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, y compris celles imposées par l'autorité administrative.

II. 12.2 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables à son activité, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation et/ou déclaration requise par son activité ou par la législation relative à la protection de l'environnement sans avoir obtenu une telle autorisation ou déposé une telle déclaration et en avoir obtenu récépissé de la part de l'autorité compétente.

III. Le Preneur communiquera au Bailleur, à première demande de sa part, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations de même que du respect par le Preneur de toutes obligations ou prescriptions prévues par lesdites autorisations et/ou déclarations.

IV. En outre, l'occupation des Locaux Loués 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 voisins des Locaux Loués. Le Preneur 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 à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

V. Enfin, il est ici précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

VI. En conséquence, le défaut d'obtention, la suspension, le retrait ou la caducité des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité du Preneur (et/ou à la réalisation par lui de travaux dans les Locaux Loués) ne pourra remettre en cause l'exécution du Bail et ne pourra entraîner une quelconque réclamation ou recours du Preneur ou responsabilité du Bailleur. De même, si le Preneur ou le Bailleur se voyait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués du fait du Preneur,

une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et ce sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour défaut d'exploitation des Locaux Loués.

- 12.3 Le Preneur fera son affaire de toute question relative au respect de la réglementation sur l'environnement concernant les Locaux Loués et devra se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'accessibilité, la salubrité, la police, l'hygiène, la santé, la sécurité, l'inspection du travail et déférer à toute injonction notifiée à cet effet, à ses frais exclusifs de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché.
- VII. 12.4 Toute réception du public au sens prévu par la réglementation applicable aux établissements recevant du public est interdite.
- 12.5 Le Preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les Locaux Loués, et ceci pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels, marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution, du Bail.
- 12.6 Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de la Police et de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique comme de toute préemption, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriatrice ou préemptrice.
- 12.7 Le Preneur veillera à ne pas dépasser les charges au sol admissibles suivantes : 250 kg /m².
- 12.8 Afin de préserver le standing de l'Immeuble et de permettre sa fréquentation dans les meilleures conditions, le Preneur s'engage à ne rien entreposer, même momentanément dans les parties communes : sanitaires, couloirs, paliers, coursives, trottoirs ou locaux techniques.
- 12.9 Le Preneur veillera à faire respecter le strict stationnement de son personnel sur les seuls emplacements qui lui sont loués, à l'exception de tout autre. L'accès aux parkings de l'Immeuble est strictement interdit aux véhicules GPL non munis de soupape de sécurité.
- 12.10 Le Preneur s'engage à respecter les charges et obligations du règlement intérieur lorsqu'il existera, de l'Immeuble et celles imposées par tous autres organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'Immeuble.
- 12.11 Afin de préserver le caractère homogène et esthétique de l'Immeuble, les plaques signalétiques de boîtes aux lettres ou de porte seront du modèle retenu par le Bailleur. Les plaques extérieures ne seront pas autorisées sauf dérogation expresse et écrite du Bailleur. Il ne sera pas autorisé, pour des raisons esthétiques, l'installation de stores extérieurs autres que ceux qui pourraient avoir été installés par le constructeur. De même, les stores, mêmes intérieurs, devront être d'un modèle choisi par le Bailleur, et commun à l'ensemble de l'Immeuble. Etant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

- 12.12 Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres locataires, veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses préposés. Il s'engage à respecter et à faire respecter tant par son personnel que par ses visiteurs le bon ordre de l'Immeuble, la propreté, l'hygiène les règles de santé publique et de sécurité et le service, de sorte que les autres locataires ne soient aucunement gênés.
- 12.13 Il ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués.
- VIII. 12.14 Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que gardien (si ce service est mis en place), eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseur, monte-charge, etc...Aucune réduction du loyer ni indemnité de quelque nature que ce soit ne sera consentie au Preneur à ce titre.
- IX. 12.15 Dans l'hypothèse où le Preneur subit un trouble quelconque, direct ou indirect, dans sa jouissance des Locaux Loués, en raison du fait d'un tiers ou d'un occupant de l'Immeuble, toutes actions en indemnités ou réparations entreprises par le Preneur devront être exclusivement dirigées contre l'auteur du trouble, et ce, sans mise en cause possible du Bailleur.
- X. 12.16 Par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code civil, le Preneur déclare avoir connaissance et accepter d'avoir à supporter toutes réparations, travaux, modifications ou interruptions de service dans l'Immeuble ou dans les Locaux Loués que le Bailleur jugerait nécessaires, sans diminution de loyer ni indemnité y compris si ces travaux devaient excéder vingt et un (21) jours et ne relevaient pas de l'urgence. Le Bailleur s'engage sauf urgence à en prévenir le Preneur dans les meilleurs délais.
- 12.17 Le Preneur ne pourra tenir, en aucun cas, pour responsable le Bailleur pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au dit Bailleur de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution du loyer.

XI. 12.18 Le Preneur devra laisser pénétrer dans l'Immeuble et les Locaux Loués toutes entreprises ayant à intervenir dans le cadre des travaux rendus nécessaires à la levée des réserves suite à la livraison de l'Immeuble ou en vue de la réalisation de travaux d'amélioration (notamment de la performance énergétique).

XII. 12.19 Le Preneur veillera à ne pas gêner la manipulation des équipements techniques, l'accès aux réseaux aérauliques ou hydrauliques ou aux trappes de visites, du fait de son agencement ou de ses installations propres. A ce titre, les entreprises dûment missionnées par le Bailleur ou son représentant auront accès aux Locaux Loués, les frais éventuellement dus à une non-accessibilité des équipements resteront à la charge du Preneur.

XIII. **ARTICLE 13** - **ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS**

XIV. 13.1 Le Preneur s'engage à entretenir, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de son occupation, en parfait état les Locaux Loués et leurs équipements, ainsi que les aménagements, installations, améliorations (dont les améliorations environnementales) et embellissements effectués par lui et ayant la nature d'immeuble par destination, sachant qu'il devra, en fin de Bail, restituer tant les Locaux Loués que leurs équipements dans l'état dans lequel ils lui furent remis.

Le Preneur devra maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation les revêtements de sol ou muraux, les plafonds, ainsi que les huisseries et stores s'ils existent intérieurs et extérieurs ; le Preneur devant faire shampooiner les moquettes au moins une fois par an et en justifier au Bailleur à première demande.

XV. 13.2 De convention expresse entre les Parties :

XVI.

XVII. - le Preneur fera effectuer dans les Locaux Loués à ses frais, risques et périls et sous sa responsabilité, sous la seule réserve de ce qui est dit à l'article 33 ci-après, l'ensemble des travaux (d'entretien, de réparations, de maintenance, de remise en état, de réfection ou de remplacement, de nettoyage) affectant les menus ouvrages, tels que définis à l'article R111.27 du Code de la construction et de l'habitation, installations et équipements des Locaux Loués y compris les travaux occasionnés par la vétusté, la force majeure ou par un vice caché par dérogation à l'article 1755 du Code civil, à l'exception des dépenses suivantes prévues à l'article R.145-35 du Code de commerce :

XVIII.

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- le coût des travaux relatif à des locaux vacants ou imputables à d'autres Preneurs.

Il est précisé que les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique restent à la charge du Preneur.

- le Preneur supportera également financièrement le coût des travaux susvisés réalisés par le Bailleur sur les parties communes selon la répartition et les modalités définies ci-après à l'article 13.4 (« Travaux Refacturables »).

13.3 Le Bailleur a remis ce jour au Preneur, qui le reconnaît, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes (« **Etat Prévisionnel Travaux** ») assorti d'un budget prévisionnel.

Le Bailleur ajustera et communiquera au Preneur l'Etat Prévisionnel Travaux tous les trois (3) ans dans le délai de deux (2) ans à compter de chaque échéance triennale.

Il est ici expressément convenu entre les Parties que l'Etat Prévisionnel Travaux n'a qu'une valeur informative et que le Preneur ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

13.4 Le Preneur contribuera financièrement à l'ensemble des travaux réalisés par le Bailleur dans les parties communes de l'Immeuble, dont la nature est visée à l'article 13.2, selon la répartition et les modalités suivantes :

- le montant des travaux seront imputées au Preneur au prorata de la Surface Exploitée au sein de l'Immeuble, sous réserve du coût des travaux relatif aux locaux vacants restant à la charge du Bailleur et de celui imputable à d'autres Preneurs.
- le Preneur versera, selon les mêmes modalités que le loyer et TVA en sus, une provision trimestrielle calculée le cas échéant prorata temporis, et dont le montant pour la 1^{ère} année est précisé à l'article 43 des Conditions Particulières ;
- le montant de cette provision sera basé sur les Travaux Refacturables de l'Etat Prévisionnel Travaux que le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année ainsi que les provisions en résultant, notamment en cas de travaux urgents ou nécessaires à réaliser en sus ou en remplacement des travaux prévus par cet Etat et/ou si le montant de la provision afférente à l'Etat Prévisionnel Travaux est inférieur à la réalité ;
- le Bailleur établira tous les trois (3) ans un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois (3) années précédentes («**Etat Récapitulatif Travaux**»), qu'il adressera au Preneur dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale.
- pour chaque exercice écoulé, une reddition des comptes des charges relatives aux Travaux Refacturables sera effectuée. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur, à première demande de celui-ci, le solde des charges relatives aux Travaux Refacturables dans le cas où le montant réel définitif serait supérieur au montant payé par provision, et ce dans les quinze (15) jours de la réception du solde par le Preneur. Dans le cas où le montant total des provisions réglées serait supérieur au montant réel des charges relatives aux Travaux Refacturables, la différence serait remboursée au Preneur par voie d'imputation sur le montant des provisions relatives aux Travaux Refacturables dues au cours de l'année de régularisation.

XIX. 13.5 Le Preneur souscrita auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- ♦ des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux Loués et de leurs installations et équipements (notamment des installations électriques, des extincteurs et du réseau d'incendie);
- ♦ des contrats annuels de vérification de tous équipements et installations des Locaux Loués qui nécessitent un contrôle périodique (notamment les installations électriques, les extincteurs et réseau d'incendie).

Le Preneur se conformera aux prescriptions de ces organismes et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du Bail, et ce à ses frais et charges exclusifs.

Pour sa part, le Bailleur souscrita les contrats annuels de maintenance, d'entretien et de vérification se rapportant à l'Immeuble (hormis les Locaux Loués) et aux installations et équipements collectifs de l'Immeuble (notamment les ascenseurs, la ventilation, la climatisation et le chauffage). Le Preneur en supportera le coût dans les conditions de l'article 9.2 et se conformera aux prescriptions de ces contrats.

ARTICLE 14 - ENVIRONNEMENT

Le Preneur fera ses meilleurs efforts pour mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des Locaux Loués ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale, en particulier dans les domaines suivants :

- l'insertion des Locaux Loués dans leur environnement, en promouvant, notamment, les modes de déplacement les moins polluants, en prévenant la pollution atmosphérique, sonore et visuelle et l'atteinte à la biodiversité ;
- la prévention des inconvénients générés par les éventuels chantiers et interventions réalisés au sein des Locaux Loués (gestion des déchets, prévention des nuisances et des pollutions) ;
- la maîtrise de l'énergie, en limitant notamment les déperditions d'énergie liées aux caractéristiques techniques des Locaux Loués et la réduction de la consommation d'énergie pour les besoins du chauffage, du refroidissement, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire, de la ventilation et des auxiliaires de fonctionnement et la promotion du recours aux énergies renouvelables, dans l'objectif de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- la maîtrise de la consommation d'eau potable sanitaire ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la gestion des déchets ;
- le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif des occupants ;
- la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau ;
- la réalisation des travaux d'amélioration des performances énergétiques de l'Immeuble qui seront imposés par la législation ou la réglementation en vigueur.

Le Preneur supportera tous les coûts induits dans les limites du respect des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce et bénéficiera de toutes les économies en résultant.

Les Parties conviennent de faire partager ces engagements dans les domaines ci-dessus décrits par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion des Locaux Loués et notamment avec le gestionnaire des Locaux Loués désigné le cas échéant par le Bailleur, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, ainsi que les occupants des Locaux Loués à quelque titre que soit.

14.1 Caractéristiques environnementales des Locaux Loués

L'Immeuble sera construit dans le respect de la réglementation thermique applicable à la date du dépôt du permis de construire, soit la RT 2012 et respectera les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telle que prévue par la réglementation thermique.

14.2 Objectifs de performance environnementale

Le Preneur fera ses meilleurs efforts pour atteindre et maintenir, pendant toute la durée du Bail, les objectifs suivants (ci-après les « **Objectifs Environnementaux** ») :

14.2.1 Objectifs généraux

Dans le cadre de la recherche d'un environnement intérieur confortable, favorisant la productivité, la santé et le bien-être de ses occupants, économe en énergie et en ressources naturelles et respectueux de l'environnement, le Preneur fera ses meilleurs efforts afin d'obtenir :

- (i) la conformité de l'occupation des Locaux Loués avec sa conception et/ou sa construction ;
- (ii) une réduction de la consommation d'énergie, en ce compris notamment une rationalisation de la consommation du chauffage et de l'éclairage, et une réduction de la production de gaz à effets de serre ;
- (iii) une réduction de l'utilisation de la climatisation au profit de la ventilation naturelle ;
- (iv) une réduction de la consommation d'eau potable et la promotion de l'utilisation d'eau usagée traitée ou d'eau de pluie récupérée, le cas échéant ;
- (v) une réduction de la production des déchets et une optimisation de leur traitement en favorisant leur tri sélectif et leur recyclage et en évitant la mise en décharge des matériaux résultant des travaux réalisés dans les Locaux Loués : constructions, aménagement, démolition, dépose d'éléments de construction ou démontage d'éléments d'aménagements ;
- (vi) le remplacement des produits polluants par des produits n'ayant pas d'effet défavorable sur l'environnement et en particulier l'utilisation de produits de nettoyage non polluants et bénéficiant chaque fois que cela est possible d'une certification écologique ;
- (vii) la promotion des moyens de transport alternatifs pour les utilisateurs et les personnes qui sont amenées à se rendre dans les Locaux Loués ;
- (viii) la non-utilisation de matériaux et mobiliers contenant un taux élevé de Composés Organiques Volatiles (ci-après "COV") et l'amélioration de la teneur en COV dans les Locaux Loués.

14.2.2 Objectifs spécifiques

Le Preneur convient également de faire ses meilleurs efforts pour atteindre et de maintenir les objectifs spécifiques suivants :

- (i) une consommation d'électricité ne dépassant pas 19,37 kilowatts heure d'énergie finale par mètre carré de surface utile des Locaux Loués par an (kWh/m²/an), soit 50 kilowatts heure d'énergie primaire par mètre carré de surface utile par an (kWh EP/m²/an) ;
- (ii) une consommation d'eau potable sanitaire ne dépassant pas 150 litres par mètre carré de surface utile des Locaux Loués par an (l/m²/an) ;
- (iii) un pourcentage de recyclage des déchets au moins égal à 50% par an ;

14.2.3 Normes réglementaires

Les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait à l'une ou l'autre des Parties des objectifs de performance environnementale plus contraignants que les Objectifs Environnementaux, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les Objectifs Environnementaux.

Dans un tel cas de figure, le Bailleur sera en droit d'apporter aux présentes toutes modifications qui s'avéreraient nécessaires pour atteindre les objectifs réglementaires.

14.3 Mise en œuvre des objectifs - Engagement du Preneur

14.3.1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation

Le Bailleur installera dans l'Immeuble et/ou dans les Locaux Loués des compteurs "intelligents" permettant un mesurage échelonné de la consommation d'électricité et d'eau de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

14.3.2 Partage des données et des informations collectées

Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les données et les informations les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux Loués et qui concernent :

- la consommation d'électricité,
- la consommation de toutes autres sources d'énergie,
- la consommation d'eau,
- la production, la gestion et le recyclage des déchets,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées, de l'eau et/ou de traitement des déchets (ci-après les « Equipements »),
- la qualité de l'air intérieur.

Ces données et informations seront communiquées au minimum une fois par trimestre et selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées conjointement ultérieurement et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer des données exploitables de la façon la plus efficace possible.

La méthodologie choisie devra synthétiser l'ensemble des données et des informations collectées.

Les Parties s'engagent à conserver un caractère confidentiel aux données et aux informations ainsi communiquées.

14.3.3 Travaux d'entretien

Le Preneur devra prévoir dans chacun des contrats qu'il conclura pour l'entretien des Locaux Loués que les produits de ménage utilisés soient conformes au label écologique de l'Union Européenne ou NF Environnement ou toute autre norme équivalente et que les principes de tri sélectif et de recyclage soient respectés.

Le Preneur devra s'assurer que tous les contrats conclus avec les sociétés d'entretien prévoient que leurs techniciens de surface respectent les dispositions des présentes s'agissant de l'entretien des Locaux Loués.

Le Preneur devra imposer à ses prestataires de se conformer au programme de gestion des déchets et aux programmes de réduction de consommation d'énergie ou d'eau convenus entre les Parties.

Le Preneur devra programmer les horaires d'entretien afin de minimiser l'utilisation de l'éclairage, du chauffage et de l'air conditionné.

Il s'engage à sensibiliser et offrir des formations pratiques aux personnes chargées de l'entretien des Locaux Loués.

14.3.4 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Le Preneur devra faire tous les efforts possibles pour réduire sa consommation d'électricité dans les Locaux Loués, par exemple en adoptant des mesures d'économie (ex: réduire sa consommation d'éclairage lorsqu'elle n'est pas nécessaire) ; en utilisant des équipements peu consommateurs d'énergie ; en mettant en place des capteurs de

présence reliés au réseau d'éclairage.

14.3.5 Déchets

Le Preneur fera ses meilleurs efforts pour :

- mettre en place des dispositifs permettant le recyclage des cartouches pour les imprimantes, les ampoules fluorescentes, les piles et batteries et autres matériaux similaires.
- adopter des codes d'achat durable (ex: achat de consommables mobiliers et bureautiques protecteurs de l'environnement et réutilisation de matériels superflus non périssables).
- privilégier, en matière d'approvisionnement et d'équipement, des cocontractants qui favorisent une politique de gestion des déchets adéquate, de recyclage des fournitures et de réutilisation de matériels superflus non périssables.

14.3.6 Modification des Locaux Loués et Remplacement des Équipements

A l'occasion de toute modification des Locaux Loués et remplacement des Équipements, le Preneur privilégiera l'utilisation de sources d'approvisionnement durable, d'énergie renouvelable et de produits et matériaux durables, ainsi que la prise en compte du recyclage et des performances environnementales et de l'impact du remplacement des Équipements.

Le Preneur évitera les modifications des Locaux Loués qui pourraient avoir pour effet de dégrader les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur des informations suffisantes relatives à l'impact environnemental des modifications envisagées, lors de la demande d'accord préalable prévue à l'article 16.1 ci-dessous.

Le Preneur s'efforcera de favoriser les modifications qui réduisent les besoins en air conditionné et autre consommation d'énergie.

XX. ARTICLE 15 - TELEPHONE - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

XXI. 15.1 Le Preneur fera son affaire personnelle des démarches nécessaires à la desserte des Locaux Loués pour tous les services concédés (téléphone, internet, électricité, eau....).

XXII. 15.2 Toute modification de la colonne, des tableaux de raccordement, du disjoncteur ou des distributions filaires dus à un besoin de surpuissance de Preneur restera à la charge de ce dernier.

XXIII. 15.3 Il est ici rappelé que le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obligation de faire vérifier chaque année son installation électrique par un bureau de contrôle agréé et d'en justifier au Bailleur à première demande.

XXIV. 15.4 Le chauffage est en principe en service du 15 octobre au 15 avril. Ces dates pourraient être modifiées du fait des conditions climatiques, ou de la réglementation, ou d'une demande générale des occupants.

En aucun cas la responsabilité du Bailleur ne pourra être recherchée en cas d'interruption partielle ou totale de ce service, ledit Bailleur ne pouvant avoir qu'une obligation de moyen et non de résultat.

XXV. 15.5 Le Preneur fera son affaire personnelle de résilier ses abonnements au départ, avec, si le Bailleur en fait la demande, retrait de ses installations courants faibles en ce compris le câblage.

ARTICLE 16 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AGENCEMENTS

16.1 Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués, aucune démolition, aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, et généralement il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque (notamment de l'installation électrique de base et du réseau de distribution de fluide chaud et froid des équipements de chauffage et de rafraîchissement ni celui du réseau aéraulique en faux plafond), à moins d'avoir obtenu au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Preneur s'engage à cet effet à soumettre le projet de ces derniers au Bailleur pour accord, sans pour autant que la responsabilité des travaux et leurs conséquences ne puissent incomber à ce dernier.

Pour l'instruction de ces demandes d'autorisation de travaux, le Preneur devra communiquer au Bailleur :

- ♦ les plans et descriptif technique détaillé des travaux projetés établis par un maître d'œuvre ;
- ♦ un calendrier des travaux ;
- ♦ un dossier de sécurité, si besoin est ;
- ♦ le rapport préalable d'un bureau de contrôle agréé, si besoin est.

Le Bailleur s'oblige à se prononcer sur le dossier transmis dans un délai de trente (30) jours ouvrés, étant précisé qu'il pourra subordonner son accord à la souscription par le Preneur, d'assurances constructions.

Le défaut de réponse du Bailleur dans le délai précité vaudra refus de la réalisation des travaux.

Pour tous les travaux réalisés par le Preneur, celui-ci devra :

- ♦ faire son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires, et en justifier au Bailleur avant le démarrage des travaux, et acquitter toute taxe et participation liée à ces autorisations,
- ♦ régler à l'avance au Bailleur le coût prévisionnel de réalisation par lui des travaux de modification du système de protection incendie rendue nécessaire par ceux du Preneur avant leur démarrage, avec réajustement si besoin est en fonction du coût réel en fin de travaux,
- ♦ justifier de la souscription des assurances adéquates mentionnées à l'article 29.1.3 du Bail par la production d'attestation émanant de son assureur, si besoin est avec une garantie spécifique concernant les existants, et rembourser au Bailleur l'éventuelle surprime pour aggravation du risque,
- ♦ communiquer au Bailleur, en fin de travaux :
 - ✓ les plans des Locaux Loués et de récolement à jour établis par un homme de l'art,
 - ✓ le rapport de fin de mission du contrôleur technique si besoin est.

XXVI. 16.2 Les travaux réalisés par le Preneur ne devront pas remettre en cause la sécurité contre l'incendie ou modifier les issues de secours. A cet effet, il conviendra pour le Preneur de veiller à ce que ses aménageurs se conforment à la réglementation applicable aux Locaux Loués. Tous les travaux d'aménagement devront faire l'objet d'une visite de contrôle par un service de prévention agréé.

Ces travaux ne devront encore entraîner aucune gêne pour, le cas échéant, les autres occupants de l'Immeuble et pour les occupants des immeubles voisins.

XXVII. 16.3 Tous travaux réalisés par le Preneur le seront par des entreprises dûment qualifiées et assurées, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou de son

représentant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être évoquée à ce sujet, le Preneur demeurant seul responsable de ses travaux, tant vis-à-vis du Bailleur que des tiers. A ce titre, le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences des désordres causés directement ou indirectement au cours de la réalisation de ces travaux ou postérieurement du fait de leur existence, et à garantir entièrement le Bailleur si il était recherché à ce titre, l'autorisation ou l'avis du Bailleur et l'agrément du maître d'œuvre ne pouvant en aucun cas engager sa responsabilité tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

XXVIII. Pour des raisons de recours, durant les périodes légales de garanties : de parfait achèvement, biennale et décennale, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés par les entreprises ayant réalisé l'Immeuble, avec l'agrément du maître d'ouvrage ou de ses commettants : maître d'œuvre ou bureau d'étude.

Cependant, le Preneur pourra faire exécuter les travaux ci-avant évoqués par les entreprises de son choix s'il obtenait les agréments offrant le maintien des garanties auxquelles pourrait prétendre le Bailleur.

XXIX. 16.4 Tous travaux ou frais d'accès consécutifs à une modification du fait du Preneur par rapport à la puissance électrique affectée aux Locaux Loués seront supportés par ce dernier.

16.5 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail deviendront à la fin du Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

16.6 Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations financés par le Preneur, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

ARTICLE 17 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES

17.1 Pendant la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux Loués aux heures et jours ouvrables, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

17.2 Le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le Bailleur ou ses représentants aux heures et jours ouvrables, en cas de résiliation de Bail, pendant une période de six (6) mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 18 - CESSION - NANTISSEMENT - SOUS LOCATION

XXX. 18.1 Le Preneur occupera personnellement les Locaux Loués. Il s'interdira de domicilier, sous louer ou prêter, même à titre gratuit, précaire, temporairement ou non, à des tiers personnes physiques ou morales tout ou partie des Locaux Loués sans avoir obtenu l'autorisation préalable et expresse du Bailleur et ce sous peine de

nullité de la sous-location, de la domiciliation ou de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du Bail, si bon semble au Bailleur.

XXXI. De convention expresse entre les parties et par dérogation, le Preneur pourra, sans avoir à requérir l'autorisation préalable du Bailleur, aux conditions ci-après :

- consentir des sous-locations à des tiers dans le cadre de ses activités décrites à l'article 40 du Bail,
- domicilier exclusivement dans le cadre de son activité et après avoir obtenu toutes les autorisations et agréments nécessaires dont il fait son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

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

XXXIII. Le contrat de sous-location devra :

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

XXXV. • stipuler la renonciation expresse du sous-locataire à toute action et à tout droit à l'encontre du Bailleur, notamment pour ce qui concerne le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L.145-32 du Code de commerce ;

XXXVI. • préciser son inopposabilité au Bailleur. Le Preneur s'engage à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire, le versement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature qu'elles soient, en particulier celles pouvant être dues au titre de la propriété commerciale. Le sous-locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du contrat de sous-location à l'égard du Bailleur ;

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

XXXVIII. Au cas où une sous-location serait autorisée (expressément ou en vertu du présent article), et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code Général des Impôts (ou tout texte le modifiant ou le remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite sous-location, le Preneur prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

XXXIX. En tout état de cause, le sous-locataire ne saurait prétendre à tout droit au maintien dans les lieux en cas du départ du Preneur, et ne tiendra aucun droit du Bail vis-à-vis du Bailleur.

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

restera de même seul tenu vis-à-vis du Bailleur de l'exécution des termes et conditions du Bail.

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

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

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

18.2 Le Preneur ne pourra céder ses droits au Bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce dernier cas, le Preneur s'oblige à adresser au Bailleur, un (1) mois avant la date prévue pour la régularisation de la cession de son fonds de commerce, le projet de cession.

Sous réserve d'un accord exprès et préalable du Bailleur, toute cession du droit au Bail sera constatée par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à participer.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, il sera procédé, à la date de la cession du présent Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds, à un état des lieux des Locaux Loués établi amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heures fixés ou si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les cessionnaires devront s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions de Bail sans réserves ou limitation. Il est rappelé qu'ils devront délivrer au Bailleur, au plus tard le jour de la cession, si celui-ci estime que les garanties présentées par les cessionnaires sont moindres que celles offertes par le cédant, une garantie à première demande émanant d'un établissement bancaire de 1^{er} rang ayant un siège social en France, d'un montant correspondant à un (1) an de loyers charges comprises TTC, qui sera affecté à l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail ainsi qu'à la garantie de toutes sommes dues par le Preneur. Elle sera réajustée automatiquement et de plein droit à chaque variation du loyer principal.

Cette garantie expirera trois (3) mois après l'expiration du Bail éventuellement prorogé. Le Preneur s'engage à remettre une nouvelle garantie en cas de renouvellement du Bail correspondant à un (1) an de loyers charges comprises TTC.

Enfin, cette garantie devra être expressément souscrite au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des Locaux Loués de sorte qu'en cas de vente de l'Immeuble, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de ladite garantie sur simple notification, au Preneur, de l'acquisition de l'Immeuble par ces derniers.

XL. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le cédant devra rester garant et répondre solidairement du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement du loyer, des charges et

accessoires, que pour le respect des conditions du Bail, jusqu'à la plus tardive des deux dates suivantes : soit la date d'expiration du Bail soit l'expiration d'un délai de trois (3) ans suivant la date de la cession. Le Bailleur devra informer le Preneur dès le premier mois de loyer impayé par le cessionnaire ou les cessionnaires successifs. Dans le cas d'une cession ou d'un apport à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants et/ou associés de cette société seront conjointement et solidairement responsables vis-à-vis du Bail.

18.3 Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou une société préexistante, tant pour la première cession que pour les éventuelles cessions ultérieures. Un exemplaire de la cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur dans le mois de la signature.

18.4 Aucun apport ou aucune cession ne pourra être réalisé s'il est dû des loyers ou des charges.

18.5 Le Preneur renonce à nantir le droit au Bail.

ARTICLE 19 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES - FRAIS

Conformément à l'article à l'article R.145-35 3° du Code de commerce, seront imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

A ce titre, le Preneur sera redevable des catégories d'impôts mentionnés à l'Inventaire annexés aux présentes.

ARTICLE 20 - SINISTRES

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'une inondation, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, en cas de sinistre partiel des Locaux Loués, le Bail continuera à produire tous ses effets, sauf décision contraire du Bailleur de le résilier sans indemnité de part ni d'autre dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours de la réalisation du sinistre.

Sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les Locaux Loués en état dans un délai maximum de deux (2) ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues à l'article 30 "Assurances" ci-dessous.

En cas de poursuite du Bail, le Bailleur consentira un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, qui, à défaut d'accord entre les Parties, sera calculé par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et tiendra compte de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur. Faute pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

En cas de poursuite du Bail, le Bailleur sera en droit de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans ce délai de deux (2) ans, la remise en état s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne serait que partielle, le Bail pourra être résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

En cas de destruction partielle ou totale des Locaux Loués, le Bailleur pourra engager la responsabilité du Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessus serait dans ce cas acquis au Bailleur.

ARTICLE 21 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

XLI. 21.1 En fin de Bail, le Preneur devra, un (1) mois à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

XLII. 21.2 Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

21.3 Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la raison, rendre les Locaux Loués en parfait état d'entretien et de réparation, et, sauf à ce que le Bailleur ait convenu d'accepter les Locaux Loués en l'état, conformes à leur distribution primitive, ses installations informatiques en ce compris le câblage, dument démontées, ce qui sera constaté par un état des lieux de sortie à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Le Preneur devra avoir fait son affaire de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

XLIII. 21.4 L'état des lieux de sortie sera établi amiablement et contradictoirement aux frais du Preneur à une date déterminée par lettre émanant du Bailleur, et au plus tard dans les quinze (15) jours avant l'expiration du Bail. Il comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heures fixés ou si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus, l'état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués, les frais correspondants étant partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

XLIV. 21.5 Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra dans les huit (8) jours de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises et maître d'œuvre de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises disposant des qualifications spécifiques aux travaux projetés et agréées par le Bailleur.

21.6 En cas de maintien du Preneur dans les Locaux Loués après la fin du Bail sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, le Preneur sera redevable d'une indemnité d'occupation journalière égale à une fois et demie le loyer journalier TTC en vigueur en fin de Bail. Cette indemnité sera réglable mensuellement, chaque mois

commencé étant dû. Il est précisé que l'application de cette clause ne peut en aucun cas être interprétée comme constitutive d'un droit au maintien dans les Locaux Loués.

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

XLV. 21.7 En outre, après le départ effectif du Preneur après l'expiration du Bail et pendant la durée encore nécessaire (le cas échéant) pour cette remise en état, le Preneur versera au Bailleur une indemnité journalière fixée d'ores et déjà à 2% du montant TTC du dernier loyer trimestriel révisé, charges et accessoires compris.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

XLVI. 22.1 A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celle visée aux articles L.145-28 à L.145-30 du Code de Commerce) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail, toutes les clauses, charges et conditions étant de même rigueur, ou en cas de violation par le Preneur des obligations qui lui sont imposées par les textes légaux et/ou réglementaires, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de tous dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

XLVII. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble ; toute offre de paiement ou d'exécution, après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

XLVIII. 22.2 En cas de résiliation judiciaire ou d'expulsion, ou d'application de la clause résolutoire ci-dessus évoquée, tous loyers et charges perçus d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur au titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. En outre, dès la résolution, le Preneur sera débiteur de plein droit d'une indemnité, fixée dès à présent à trois (3) fois la valeur du loyer applicable au moment de ladite résolution, charges et taxes en sus, et cela jusqu'à ce que le Bailleur ait pu relouer les lieux.

XLIX. 22.3 En cas de procédure judiciaire rendue nécessaire par la défaillance du Preneur, les frais répétables et non répétables pourront être demandés au Preneur et rentrer dans le montant total de la créance du Bailleur, à titre d'indemnité sans faire obstacle aux dommages et intérêts évoqués par ailleurs.

ARTICLE 23 - CLAUSE PENALE

Étant ici rappelé que le loyer est portable et non quérable à échéance exacte, en cas de non-paiement des sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires par le Preneur, selon les stipulations du Bail, sera appliqué de plein droit un intérêt de retard calculé

prorata temporis au taux d'intérêt légal majoré de 3%, tel que prévu à l'article 9.3 ci-dessus.

Le montant de chaque échéance impayée sera de plus, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours suivant mise en demeure, majoré forfaitairement de 10% au titre de dommage et intérêts, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

ARTICLE 24 - CLAUSE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations résultant du Bail, en ce y compris pour ce qui concerne le dépôt de garantie et la garantie à première demande dont le Preneur accepte, d'ores et déjà, qu'ils soient transférés à l'acquéreur, renonçant de ce fait à tout recours contre le Bailleur au titre de la restitution dudit dépôt de garantie ou de la garantie à première demande, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

ARTICLE 25 - MODIFICATION DU PRENEUR

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant l'évènement toute modification du Preneur (notamment dénomination sociale, commerciale, transfert du siège social, modification des statuts) intervenue en cours de Bail et de ses renouvellements éventuels. Il remettra au Bailleur un extrait k-bis et une copie des statuts à jour.

ARTICLE 26 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera tous les frais des présentes, droits de timbre ou d'enregistrement si le Preneur souhaite procéder à cet enregistrement qui n'est pas requis par le Bailleur, ainsi que tous ceux qui en seraient la conséquence ou la suite.

ARTICLE 27 - T.V.A.

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

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Bailleur élit domicile en son siège social, et le Preneur, dans les Locaux Loués.

ARTICLE 29 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son existence, de sa validité, de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble.

ARTICLE 30 - ASSURANCES

30.1 ENGAGEMENTS RESPECTIFS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

30.1.1 Le Bailleur fera garantir l'Immeuble, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code

Civil, équipements et installations en place au jour de la signature du Bail, y compris les honoraires de l'architecte reconstruteur notamment contre les risques suivants :

- l'incendie,
- la foudre,
- toutes explosions,
- dommages électriques,
- chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- chocs de véhicules terrestres,
- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, les catastrophes naturelles,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, vandalisme, malveillance sabotage,
- honoraires d'experts à concurrence du barème en vigueur au jour de la signature des présentes de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN MATIERE D'EVALUATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES (U.P.E.M.E.I.C.).

Lesdites garanties seront indexées sur l'indice national du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE.

La garantie comprendra également :

- le recours des voisins et des tiers ;
- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux.

Sa responsabilité civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'Immeuble.

L.30.1.2 Le Preneur fera garantir auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, en valeur à neuf et sans application de la règle proportionnelle :

Les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques et périls suivants :

- l'incendie,
- la foudre,
- pertes de loyers pour une durée maximum de deux (2) années,
- les frais de déblais démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- toutes explosions,
- dommages électriques,
- chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- franchissement du mur du son,
- chocs de véhicules terrestres,
- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, catastrophes naturelles,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, terrorisme,
- vandalisme, malveillance sabotage,
- détériorations immobilières et mobilières affectant des éléments appartenant au Bailleur à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol,
- dégâts des eaux, y compris les frais de recherches de fuites,
- poids de la neige sur toitures,
- bris de glaces,
- détériorations immobilières et mobilières affectant des éléments appartenant au Bailleur à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol,

- honoraires d'experts à concurrence du barème en vigueur au jour de la signature des présentes de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN MATIERE D'EVALUATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES (U.P.E.M.E.I.C.).

La garantie comprendra également :

- le recours des voisins et des tiers ;
- ainsi que toutes autres garanties que le Preneur jugera nécessaire de souscrire.

▪
Sa Responsabilité Civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait de son activité, ses matériels, meubles, agencement, marchandises et des personnes dont il est civilement responsable.

En cas de sous-location des Locaux Loués, les règles ci-dessus devront continuer à être respectées par le Preneur, tant pour son compte que pour tous sous-locataires. Il reviendra donc au Preneur de veiller au respect de ces obligations par le sous-locataire et d'en justifier au Bailleur si celui-ci en fait la demande. Dans le cas où le sous-locataire ne respecterait pas ses obligations, le Preneur restera responsable des conséquences de ce non-respect, vis-à-vis du Bailleur et des tiers.

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le Bailleur et le Preneur devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

30.1.3 En cas de travaux réalisés par le Preneur dans le cadre de l'article 16 du Bail, celui-ci devra, en fonction de la nature des travaux envisagés, souscrire ou faire souscrire les assurances suivantes :

- (a) une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux qu'il envisage et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ;
- (b) une assurance dommages-ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la loi n°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 ;
- (c) une assurance responsabilité civile maître d'ouvrage (R.C.M.O) à son profit couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur ou au Bailleur du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers, étant précisé qu'au titre de cette police, Preneur et Bailleur sont considérés comme tiers entre eux ;
- (d) une police d'assurance responsabilité civile « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L.242-2 du Code des assurances.

Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences des clauses de non garantie ou d'exclusion sans que cela ne puisse constituer une cause d'exonération quelconque à l'égard du Bailleur.

Dans l'hypothèse où le Preneur réaliserait des travaux ou réparations au sens de

l'article 13 ci-dessus, le Preneur souscrira ou fera souscrire, en fonction de la nature des travaux envisagés, les assurances nécessaires conformément aux stipulations du présent article.

30.2. RENONCIATIONS A RECOURS

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs. En contrepartie, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs assureurs.

Néanmoins, chaque Partie (et ses assureurs) conservera tout recours contre l'autre Partie en cas de dol ou de malveillance.

ARTICLE 31 - OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

31.1 Paiement de la prime

Le Preneur devra assumer la charge des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface occupée au titre du Bail.

31.2 Déclaration des éléments aggravants

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des Locaux Loués ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués (apports calorifiques, matières dangereuses, etc...).

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du Bailleur.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

31.3 Sinistres

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou, d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

Les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Bailleur. Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'Immeuble.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-

dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci, du fait de la diminution de ladite indemnité.

ARTICLE 32 - OBLIGATIONS DU PRENEUR RELATIVES AUX ASSURANCES QU'IL A SOUSCRITES

32.1 Paiement de la prime

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, et sans préjudice de sa faculté de solliciter l'application de l'article 22 ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder et d'en imputer le coût sur l'échéance locative suivante.

32.2 Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des Locaux Loués, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du Bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du Bailleur.

ARTICLE 33 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE SINISTRE CONSTRUCTION

LI. 33.1 L'Immeuble étant couvert par les garanties légales des articles 1792 et suivants du Code Civil, le Preneur s'oblige à aviser immédiatement le Bailleur des désordres constatés.

Le Bailleur fera son affaire personnelle de la réparation des vices et désordres relevant des garanties légales susvisées et des recours y afférents et s'oblige à mettre en œuvre tout ce qui est raisonnable pour tenter d'obtenir de ses cocontractants qu'ils limitent le plus possible la gêne occasionnée au Preneur par ces travaux ainsi que leur durée.

En conséquence, le Preneur renonce à la garantie des vices cachés telle qu'elle résulte de l'article 1721 du Code Civil.

33.2 Afin de permettre au Bailleur d'exercer ses droits au titre des articles 1792 et suivants du Code Civil, le Preneur s'oblige à lui notifier dans les plus brefs délais, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé :

- pendant un délai d'un an à compter de la livraison des Locaux Loués tous les désordres qui viendraient à se révéler (article 1792-6 du Code Civil) ;
- pendant un délai de deux ans à compter de la livraison des Locaux Loués tous les désordres affectant les équipements autres que ceux-ci dessus mentionnés (article 1792-3 du Code Civil) ;
- pendant un délai de dix ans à compter de la livraison des Locaux Loués tous les désordres qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendraient impropre à sa destination (article 1792 du Code Civil) ;

- pendant un délai de dix ans à compter de la livraison des Locaux Loués tous les désordres qui affecteraient la solidité des équipements d'un ouvrage, faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (article 1792-2 du Code Civil).

ARTICLE 34 - TOLERANCE

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

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme les modifiant ou les supprimant, ou comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin, sans aucune formalité ni préavis.

ARTICLE 35 - REGLEMENT INTERIEUR

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur joint en annexe et ses modifications ultérieures.

ARTICLE 36 - RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le Preneur accepte de renoncer au bénéfice du droit de préférence découlant des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce applicable en cas de cession des Locaux Loués par le Bailleur en cours de Bail.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur ne sera tenu d'aucune obligation le concernant à cet égard et que le Bailleur pourra librement céder les Locaux Loués à tout tiers de son choix.

ARTICLE 37 - RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le Bailleur et le Preneur déclarent expressément renoncer à l'application de l'intégralité des dispositions de l'article 1195 du Code civil prévoyant la révision des contrats pour imprévision.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 38 - **DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Au sein du Domaine Départemental du Petit Arbois, Zone d'Aménagement Concerté dénommé « ZAC du Petit Arbois », à AIX EN PROVENCE (13100), sur une parcelle d'une superficie de 1400m² cadastrée Sections KW69, KW70 et KW72 de surfaces respectives de 00 ha 00 a 12 ca, 00 ha 05 a 88 ca et 00 ha 08 a 00 ca, un immeuble de bureaux «Le Rifkin » d'environ 3 289m² de Surface de Plancher Développée (SDP) totale,

(i) Comprenant une surface utile totale de 1 449,32 m² telle que celle-ci est après définie et répartie comme suit :

. en R+1 : 724,66 m²,

. en R+2 : 724,66 m².

En ce inclus l'éventuelle quote-part des parties communes,

(ii) 15 (quinze) emplacements de parking intérieurs.

tels que ces biens existeront après achèvement des travaux de construction, conformément aux plans et descriptifs annexés aux présentes.

En cas de contradiction entre les documents sus visés, et sauf indication contraire, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des Locaux Loués, les plans prévaudront,
- qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra.

Seront considérées comme surfaces utiles les surfaces des planchers de chaque niveau, calculées au nu intérieur fini des murs extérieurs du bâtiment après réalisation de l'isolation et sous déduction de l'emprise au sol des gaines techniques, ainsi que des trémies d'escalier et ascenseur et monte-charges, s'il y a lieu. Cette surface sera mesurée avant réalisation des cloisonnements fixes ou mobiles et autres d'aménagement intérieur.

Il est rappelé que l'Immeuble est en cours de construction et que le Bailleur pourra se trouver dans l'obligation d'apporter audit Immeuble ou aux Locaux Loués des modifications mineures pour des raisons diverses, notamment techniques, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 39 - **PRISE DE POSSESSION - LIVRAISON DES LOCAUX LOUES**

Sauf prorogation prévue à l'article 5.1.4 des Conditions Générales et sous réserve (i) d'une signature du Bail au plus tard le 5 novembre 2018, la date prévisionnelle de livraison des Locaux Loués est estimée le 1^{er} juillet 2019.

ARTICLE 40 - **DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à usage exclusif de bureaux.

Dans le cadre de son activité, à savoir : « Pépinière et Hôtel d'entreprises »

ARTICLE 41 - LOYER

Pendant la première année du Bail, le loyer annuel hors taxes hors charges s'élève à **137 938,80 € H.T./H.C. (cent trente sept mille neuf cent trente huit euros quatre-vingts centimes hors taxes hors charges)**, correspondant à :

- 130 438,80 € H.T. et H.C., par an, pour une surface utile de 1 449,32 m² de bureaux sur la base d'un loyer annuel de 90,00 € H.T. et H.C. par m² ;
- 7 500,00 € H.T. et H.C., par an, pour 15 emplacements de parkings intérieurs, sur la base d'un loyer annuel de 500,00 € H.T. et H.C. par an.

Ce loyer s'entend valeur dernier Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié à ce jour, soit 110,88 (4^{ème} trimestre 2017) et sera actualisé, conformément à l'article 11 des Conditions Générales, suivant le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

A compter de la deuxième année du Bail, le loyer annuel hors taxes hors charges s'élèvera à **195 911,60 € H.T./H.C. (cent quatre-vingt quinze mille neuf cent onze euros soixante centimes hors taxes hors charges)**, correspondant à :

- 188 411,60 € H.T. et H.C., par an, pour une surface utile de 1 449,32 m² de bureaux sur la base d'un loyer annuel de 130,00 € H.T. et H.C. par m² ;
- 7 500,00 € H.T. et H.C., par an, pour 15 emplacements de parkings intérieurs, sur la base d'un loyer annuel de 500,00 € H.T. et H.C. par an.

Ce loyer s'entend valeur dernier Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié à ce jour, soit 110,88 (4^{ème} trimestre 2017) et sera actualisé, conformément à l'article 11 des Conditions Générales, suivant le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail.

Les Parties conviennent que le loyer ci-dessus sera actualisé, au jour de la prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'indice des Loyers des Activités Tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE, par comparaison entre l'indice ci-dessus indiqué et le dernier indice INSEE des Loyers des Activités Tertiaires publié au jour de la prise d'effet du Bail.

Par ailleurs, le loyer tel qu'actualisé ci-dessus, sera indexé chaque année, après la prise d'effet du Bail, conformément aux stipulations de l'article 11 des Conditions Générales.

ARTICLE 42 - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT COMMERCIAL

De convention expresse entre les Parties, en considération de la durée ferme du Bail de quinze (15) ans, le Bailleur consent au Preneur, à titre exceptionnel, la prise en charge financière des travaux privatifs du Preneur suivants, à l'exclusion de tous autres :

- cloisonnement intérieur en cloisons modulaires pleines + barrière acoustique en plenum
- câblage informatique avec 2 prises RJ45 par poste de travail
- adaptation des courants forts avec 2 prises de courant par poste de travail
- réalisation d'un local informatique climatisé

en relation avec une configuration des surfaces répartie à hauteur de :

- 30% en bureaux cloisonnés
- 30% en salles de réunion
- 40% en open space

et conformément aux plans de cloisonnement du Preneur, en annexe 10 du Bail.

De plus, le Bailleur prendra en charge l'intégralité des frais de space planning ainsi que les frais de publication du Bail.

Tout supplément de travaux résultant d'une configuration des surfaces différente des taux exprimés ci-dessus sera pris en charge par le Preneur, le Bailleur s'engageant à produire au Preneur les devis justificatifs y afférents préalablement à l'exécution desdits travaux.

ARTICLE 43 - PROVISION POUR CHARGES

Les Parties conviennent de fixer la provision annuelle pour charges stipulée à l'article 9 des Conditions Générales à hauteur de : 20,00 Euros HT par m².

A cette provision seront ajoutées une participation annuelle d'environ 5,00 Euros HT par m² pour les charges communes du Technopôle (entretien des espaces verts et forestiers, électricité et eau des espaces publics), ainsi qu'une contribution de 40 € HT par occupant des Locaux Loués pour la collecte et la gestion des déchets gérées par le Technopôle.

ARTICLE 44 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES - POLLUTION DES SOLS - DPE

44.1 Le Bailleur déclare que les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité.

Le Bailleur a en conséquence établi un état des servitudes, risques et d'information sur les sols auxquels l'Immeuble est exposé dont un original signé par le Bailleur et le Preneur demeure ci-annexé.

Le Preneur déclare en avoir une parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle et renoncer à tout recours à l'encontre du Bailleur.

Par ailleurs, le Bailleur informe le Preneur que l'Immeuble n'a subi, à ce jour, aucun sinistre ayant donné lieu à une indemnité en application des articles L.125-2 et/ou L.128-2 du Code des Assurances.

44.2 En application des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'Environnement, le Bailleur déclare que les informations mises à la disposition du public par l'Etat ne révèlent pas de risque de pollution des sols affectant le terrain d'assiette des Locaux Loués.

44.3 Les Locaux Loués ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L.125-9 du Code de l'environnement.

ARTICLE 45 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation un diagnostic de performance énergétique devra être établi par le Bailleur sur la base de la moyenne des quantités d'énergie consommées. En conséquence, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur pendant toute la durée du Bail, à première demande de sa part, copie de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie (électricité, gaz, fioul, etc.) lui permettant d'effectuer ce diagnostic de performance énergétique conformément aux stipulations de l'article 14.3.2 ci-dessus.

ARTICLE 46 - CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUISSANCE

Installations photovoltaïques en toiture

La toiture terrasse de l'Immeuble, après division en volumes, pourra le cas échéant faire l'objet d'un bail à construction prévoyant notamment, à la charge du locataire de la toiture, l'obligation d'édifier au sein du lot de volume concerné, une installation constituée de capteurs photovoltaïques, leurs réseaux et un local technique.

Dans ce cadre, il est précisé ce qui suit :

- la toiture-terrace de l'Immeuble n'intègre pas l'assiette des Locaux Loués ;
- le Bailleur, ou toute personne qu'il aura mandatée, aura la libre disposition de la toiture sur laquelle seront installés ces éléments d'équipements ainsi que de leurs accès particuliers ;
- le Bailleur, ou toute personne qu'il aura mandatée, aura la libre disposition de l'accès au local technique onduleurs ;
- le Preneur ne pourra en aucun cas porter atteinte à l'embellissement ou au bon fonctionnement des capteurs solaires et de leurs équipements ;
- au cas où l'accès à la toiture serait assuré depuis les Locaux Loués, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur 48 heures à l'avance d'éventuelles visites, sauf urgence.

ARTICLE 47 - **HONORAIRES D'AGENCE**

Le Bail ayant été négocié par la société CBRE AGENCY, agissant en qualité de conseil en immobilier d'entreprise, les honoraires de négociation à la charge du Preneur sont de 10 % (dix pour cent) hors taxes du loyer annuel hors taxes et hors charges, soit 19 591,16 euros HT (dix neuf mille cinq cent quatre vingt onze euros et seize centimes hors taxes) et sont payables à la signature du Bail.

ARTICLE 48 - **FOURNITURE D'ELECTRICITE**

Le Bailleur envisage de faire appel à un fournisseur d'électricité délivrant une électricité d'origine renouvelable. Durant la construction ou après la livraison de l'immeuble le Bailleur pourra proposer au Preneur ce fournisseur d'énergie.

Dans le cas où les conditions tarifaires de ce fournisseur seraient comparables à celles du fournisseur historique EDF, et de nature à garantir au Preneur la même qualité et continuité d'exploitation le Preneur pourra conclure un contrat de fourniture d'électricité avec ce fournisseur alternatif. En contrepartie le Preneur sera en mesure d'obtenir annuellement une attestation d'économie d'émissions de CO₂.

*Fait à Le Vésinet
en trois exemplaires
Le.....*

Pour le PRENEUR
(Lu et approuvé)
Mention manuscrite

Pour le BAILLEUR
(Lu et approuvé)
Mention manuscrite