

## DELIBERATION CA005-2021

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles L.123-1 à L.123-9, L.712-6-1 et L.719-7 ;  
Vu le décret 71-871 du 25 octobre 1971 portant création de l'Université d'Angers ;  
Vu l'arrêté n° 2020-007 du 13 mars 2020 portant délégation de signature en faveur de M. Olivier HUISMAN ;  
Vu les statuts et règlements de l'Université d'Angers, tels que modifiés le 24 septembre 2020 ;

**Vu les convocations envoyées aux membres du Conseil d'Administration le 1<sup>er</sup> février 2021**

**Objet de la délibération : *Projet de bail de la Tour Saint-Serge***

**Le Conseil d'Administration, réuni en formation plénière le jeudi 11 février 2021, le quorum étant atteint, arrête :**

Le projet de bail de la Tour Saint-Serge est approuvé.

Cette décision est adoptée à la majorité avec 28 voix pour et 2 abstentions ; 1 membre connecté n'a pas pris part au vote.

Fait à Angers, en format électronique

*Pour le Président et par délégation,  
Le directeur général des services*  
Olivier HUISMAN

**Signé le 15 février 2021**

La présente décision est exécutoire immédiatement ou après transmission au Rectorat si elle revêt un caractère réglementaire. Elle pourra faire l'objet d'un recours administratif préalable auprès du Président de l'Université dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa transmission au Rectorat suivant qu'il s'agisse ou non d'une décision à caractère réglementaire. Conformément aux articles R421-1 et R421-2 du code de justice administrative, en cas de refus ou du rejet implicite consécutif au silence de ce dernier durant deux mois, ladite décision pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Nantes dans le délai de deux mois. Passé ce délai, elle sera reconnue définitive. La juridiction administrative peut être saisie par voie postale (Tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île-Gloriette, 44041 Nantes Cedex) mais également par l'application « Télérecours Citoyen » accessible à partir du site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Affiché et mis en ligne le : 15 février 2021**

**BAIL COMMERCIAL**

**Entre**

**SCI TOUR SAINT SERGE**

**Bailleur**

**Et**

**UNIVERSITE D'ANGERS**

**Preneur**

**07.01.2021**

**CE BAIL COMMERCIAL EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Société SCI TOUR SAINT SERGE**, société civile immobilière au capital social de 241.000 euros, dont le siège social est à ANGERS (49100), 11 place François Mitterrand, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers, sous le n°489 705 970,

Représentée par Monsieur Philip FOURNIER, agissant en qualité de gérant,

Ci-après le « **Bailleur** »,

**D'UNE PART,**

**ET** :

**L'Université d'Angers**, établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, dont le siège social est situé 40 rue de Rennes, BP 73532, 49035 Angers Cedex 01,

Elisant domicile en son siège social,

Représentée par Monsieur Christian ROBLEDO, dûment habilité aux fins du présent contrat en sa qualité de Président, (**ANNEXE 2**),

Ci-après le « **Preneur** »,

**D'AUTRE PART,**

Ci-après conjointement dénommées les « **Parties** » et séparément la « **Partie** ».

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Bailleur est propriétaire de locaux à usage de bureaux dépendant d'un immeuble situé à Angers (49100), 11 place François Mitterrand, représentant une surface totale d'environ 4 460,80 m<sup>2</sup> (l'« **Immeuble** »).

Le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des locaux ci-après désignés à l'article 2, appartenant au Bailleur et situés dans l'Immeuble. Les Parties sont donc convenues ce qui suit.

## **EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

### **1. OBJET**

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce, et des articles 33, 39 et 45 non codifiés du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, au Preneur qui l'accepte, les locaux ci-après désignés à l'article 2 aux conditions ci-après convenues, qui forment, avec leurs annexes respectives, un tout indissociable.

A toutes fins utiles, les Parties entendent se soumettre volontairement à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux. Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements ou tacites prolongations, ce que le Preneur accepte et s'oblige à respecter.

### **2. DESIGNATION**

Le présent bail porte sur des locaux à usage exclusif de bureaux (ci-après les « **Locaux** ») situés au niveau R + 2 de l'Immeuble, comprenant une superficie de 637 m<sup>2</sup> telle que désignée sur les plans et le tableau des surfaces figurant en annexe (**ANNEXE 2**).

Le Preneur déclare bien connaître l'Immeuble et les Locaux pour les avoir visités avant ce jour et pour avoir pris connaissance des plans et descriptifs des Locaux figurant en **ANNEXE 2**.

Le Preneur prend les Locaux en l'état, sans recours contre le Bailleur, sauf si ce dernier ne respectait pas son obligation de délivrance telle que figurant aux articles 1719 et 1720 alinéa premier du Code Civil.

Les surfaces mentionnées ci-dessus sont données à titre purement indicatif ; toute erreur dans la désignation de ces Locaux ou toute différence de superficie par rapport à celles indiquées ci-dessus ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de Loyer lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur des Locaux.

La surface mentionnée ci-dessus est une surface globale qui comprend la quote-part des parties communes et est purement indicative.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations et même en cas

d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

### **3. DUREE DU BAIL**

- 3.1 L'engagement du Preneur au titre du présent bail est ferme et définitif et ne saurait être remis en cause pour quelque cause que ce soit.

Le présent bail est conclu pour une durée de (9) neuf années à compter du 1<sup>ER</sup> mars 2021 (la « **Date de Prise d'Effet** ») et se terminera le 28 février 2030.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, tout congé délivré par lui devant être signifié par acte extrajudiciaire et au moins six (6) mois à l'avance.

### **4. ETAT DES LIEUX**

Un état contradictoire d'entrée des lieux sera établi entre les Parties au plus tard à la Date de Prise d'Effet. Cet état des lieux fera partie intégrante du présent bail et de ses annexes.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, à la Date de Prise d'Effet, cet état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement, par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut, l'état des lieux sera établi par huissier contradictoirement sur l'initiative de la Partie la plus diligente et aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, sans pour autant reporter la Date de Prise d'Effet du bail. Cet état des lieux servira de base à l'appréciation de l'état des lieux de sortie prévu à l'article 20 du bail.

Il est convenu entre les Parties que l'établissement du présent état des lieux ne constitue en aucune manière une condition de la mise à disposition anticipée des Locaux au Preneur et que ce dernier ne pourra par conséquent pas arguer de son absence pour refuser de prendre possession des Locaux.

### **5. DESTINATION DES LIEUX**

Les Parties conviennent que les Locaux sont destinés à usage exclusif de bureaux (et, pour les emplacements de stationnement, à usage de parking), au sens des articles L. 145-4, L. 145-36 et R. 145-11 du Code de commerce et le Preneur reconnaît que les Locaux sont parfaitement conformes à cette destination. Cet usage exclusif de bureaux s'entend à l'exclusion de toute autre utilisation des Locaux (notamment à l'exclusion de show-room, d'exposition au public, d'activité, *etc.*). Les parkings devront être utilisés uniquement pour y garer des véhicules automobiles de tourisme, des deux roues et des vélos, à l'exclusion de toute autre activité (réparation, vidange, dépôt, *etc.*), sauf livraison ponctuelle.

Le Preneur devra occuper les Locaux paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, en y installant exclusivement des bureaux pour les activités administratives autorisées par ses statuts actuels dont une copie, ainsi qu'un extrait K-bis à jour, figurent en **ANNEXE 1**, étant précisé que les Locaux devront toujours demeurer à usage exclusif de bureaux, et qu'aucun objet n'y sera entreposé et exposé pour une vente au public.

En outre, et d'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier même momentanément cette destination ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par les articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, tant au moment de l'entrée en jouissance, que pendant toute la durée des relations contractuelles.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives et autres autorisations quelles qu'elles soient, de tout équipement imposé réglementairement, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des Locaux ou aux activités exercées dans les Locaux, pendant le cours du bail et de ses éventuels renouvellements, et découlant tant de la réglementation existante que de toute nouvelle réglementation.

Le Preneur s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux le concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur ne pourra exercer dans les Locaux une activité présentant un caractère dangereux ou insalubre, contraire à la morale publique ou aux bonnes mœurs, ou exercée en infraction de la législation ou de la réglementation.

Le Bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non concurrence. Le Bailleur se réserve donc le droit de louer d'autres locaux à proximité de l'Immeuble dont il serait propriétaire, comme bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes ou de même nature que celles exercées par le Preneur.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

## 6. LOYER

### 6.1 Montant du Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel, de **quatre-vingts quinze mille cinq cent soixante-dix-huit euros hors charges (95 578 € HT HC)** (le « Loyer ») pour l'ensemble des Locaux.

### 6.2 Assujettissement à la T.V.A.

Le Preneur accepte que le Loyer et tous les accessoires du bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, ce que le Preneur accepte expressément.

Si pour une raison quelconque, le présent bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

### 6.3 Modalités de paiement

Le Loyer sera exigible et payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil y compris en cas de contestation entre les Parties et pour la première fois le 1<sup>er</sup> décembre 2020.

Le premier Loyer sera afférent à la période comprise entre le 1<sup>er</sup> décembre 2020 et le premier jour du trimestre civil suivant ; chaque jour correspondant à 1/365<sup>ème</sup> du Loyer annuel.

### 6.4 Indexation du Loyer

Le Loyer défini ci-dessus sera indexé annuellement de plein droit et sans aucune formalité à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du bail. L'indexation s'effectuera en fonction des variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois, à la première date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première indexation s'effectuera en prenant pour référence le Loyer stipulé à l'article 6.1 et :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant pour référence le loyer de l'année écoulée et :

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

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, et cela durant toute la durée du bail.

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

Si, pour une raison quelconque, l'indice choisi devait disparaître ou ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement.

A défaut d'indice de remplacement, l'indice le plus voisin sera choisi d'un commun accord entre les Parties, et à défaut d'indice de remplacement et d'accord entre les Parties sur l'indice le plus voisin, l'indice sera choisi par expert désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de Paris saisi sur requête de la Partie la plus diligente et qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

Cette clause constitue un motif déterminant du présent contrat, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

## **6.5 Virement bancaire**

Les Loyers et accessoires, et plus généralement toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent bail, seront réglés par le Preneur par virement bancaire à la date d'échéance des sommes dues.

Ainsi, le Preneur réalisera auprès du Bailleur, ou tout mandataire de son choix, le virement de toutes sommes dues au Bailleur au titre du bail (Loyer, accessoires, et toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur) lors de leur échéance, sur le compte bancaire du Bailleur ou de son mandataire.

## **6.6 Renouvellement**

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, les Parties conviennent que, en cas

de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la plus haute des valeurs suivantes :

- à la valeur locative de marché en vigueur à la date du renouvellement, exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire, pour des locaux libres de toute occupation pour des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de toutes valeurs locatives judiciaires ;
- au dernier Loyer en vigueur tel qu'indexé dans les conditions prévues à l'article 6.4.

En conséquence, et ce de convention expresse entre les Parties, si la valeur locative se trouvait être inférieure au Loyer alors en vigueur, ce Loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions de l'article 6.4.

A défaut d'accord entre les Parties sur la valeur locative de marché des Locaux à la date du renouvellement du Bail, celle-ci sera fixée selon la procédure prévue par les articles R. 145-23 et suivants du code de commerce.

Toutes autres clauses et conditions du bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé, le bail renouvelé constituant toutefois un nouveau bail.

## **7. DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant tant au titre des présentes que de ses suites, le Preneur verse ce jour au Bailleur et s'engage à maintenir pendant toute la durée du bail, un dépôt de garantie égal à deux (2) mois de Loyer hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie initial est fixé à la somme de quinze mille neuf cent trente euros (15 930 €). Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur la restitution des Locaux en parfait état, le bon paiement de toutes les réparations à la charge du Preneur, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de Loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires ou obligations au titre du bail, en cours de bail et jusqu'à la remise des clés.

Cette somme sera complétée à l'occasion de chacune des modifications du Loyer de façon à rester toujours égale à deux (2) mois de Loyer hors taxes et hors charges.

Ce dépôt, non productif d'intérêt, sera remboursé au Preneur dans les six (6) mois de la remise des clés, après déduction de toutes les sommes, telles que ci-dessus visées, dues par le Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du Loyer, des charges ou de tous les autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le Bailleur aura la faculté à tout moment d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de Loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, tous Loyers, charges et autres accessoires jusqu'à l'expiration du bail étant immédiatement exigibles, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes susvisées.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres conformément à l'article 22.2 ci-après.

Lors du départ du Preneur, sous réserve du paragraphe qui précède, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dû par le Preneur.

Si la propriété de l'Immeuble devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire de l'Immeuble.

## **8. TRAVAUX DU PRENEUR**

### **8.1 [Travaux d'aménagement du Preneur**

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser des travaux d'aménagement tels que décrit en annexe du présent bail (**ANNEXE 3**) (les « **Travaux d'Aménagement** »), à compter de la Date de Prise d'Effet, à ses frais, risques et périls, et dans le respect des règles et normes en vigueur et notamment de celles relatives au cahier des charges du Preneur, et dans le strict respect des stipulations de l'article 8.2 du présent bail.]

### **8.2 Entretien et travaux en cours de bail**

Le Preneur a l'obligation :

- de maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux, les vitres, les accessoires, de repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être simplement réparés, et de manière générale de réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux et remplacer s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé ;
- d'entretenir les Locaux en parfait état de toutes réparations de quelque nature que ce soit, y compris lorsqu'elles résultent de mise en conformité ou des conséquences de la vétusté, à l'exception de celles relevant exclusivement et limitativement de l'article 606 du Code civil ;
- de ne faire dans les Locaux aucun travaux de quelque nature que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, aucun percement de structure, aucune modification ou création de structure, aucun travaux de gros œuvre, aucun changement de

distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur devra effectuer les travaux dans les règles de l'art conformément avec les lois, les réglementations en vigueur (le Preneur devant obtenir toute autorisation administrative ou autre qui pourrait être nécessaire), et dans le respect des autres locataires ou occupants de l'Immeuble et des immeubles voisins et, le cas échéant, des prescriptions du règlement intérieur de l'Immeuble de façon à ne pas porter atteinte à la jouissance paisible des autres locataires ou occupants de l'Immeuble et ceci sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les frais et honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur renonçant expressément à invoquer le bénéfice des dispositions de l'article 1755 du Code civil, il s'engage à effectuer les réparations dans les conditions énoncées précédemment, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures et/ou les parties non louées au Preneur) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien et de réparation des Locaux, dans les conditions de visite décrites à l'article 13 ci-dessous.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances. Il est précisé que le fait que certains travaux restent à la charge du Bailleur n'entraîne aucun engagement de sa part à l'égard du Preneur de réaliser lesdits travaux, le Bailleur restant le seul juge de l'opportunité de réaliser ou pas lesdits travaux.

Dans l'hypothèse où le Bailleur autoriserait le Preneur à réaliser des travaux, ce dernier fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, etc.) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du Bailleur.

De manière générale, lesdits travaux devront être réalisés sous l'entière responsabilité du Preneur et par des professionnels sous le contrôle d'architecte(s), de bureau(x) d'études et de bureau(x) de contrôle.

Par ailleurs, afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de l'Immeuble, le Preneur devra se conformer aux directives du Bailleur, le cas échéant, à celles du règlement intérieur de l'Immeuble et aux modifications éventuelles que le Bailleur pourrait y apporter.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne

pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre :

- ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine ;
- sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ; ou
- sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des Locaux ou de l'Immeuble et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études aient pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir : perte de Loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants de l'Immeuble, *etc.*

### **8.3 Travaux prescrits par l'Administration**

Le Preneur s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous les travaux qui deviendraient nécessaires à l'exercice de son activité.

Par ailleurs, le Preneur devra en outre supporter à ses frais exclusifs toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, sécurité, législation du travail, réglementation thermique, développement durable, *etc.*), en vertu de règlements, d'ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir, applicables aux Locaux, à l'exception des grosses réparations relevant exclusivement et limitativement de l'article 606 du Code Civil.

### **8.4 Sort des travaux effectués par le Preneur**

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra restituer les Locaux après les avoir remis, en tout ou partie, en leur état initial, libres de toute occupation, mobilier décloisonnés et décablés, et en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives y compris les réparations dues à la vétusté le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur, y compris en application de l'article 8, ne limite aucunement cette obligation de remise en l'état initial par le Preneur.

Néanmoins, le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur que tout ou partie des aménagements, installations, embellissements et équipements effectués par le Preneur devienne la propriété pure et simple du Bailleur sans indemnité, au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance de la durée du bail ou de manière anticipée pour une raison quelconque.

En tant que de besoin, par la signature des présentes, le Preneur renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

## **9. TRAVAUX DU BAILLEUR ET DES TIERS**

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de Loyer, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, concernant les Locaux ou les terrains adjacents, que le Bailleur se réserve de faire exécuter à tout moment, quels qu'en soient les inconvénients pour le Preneur et la durée, cette dernière excéderait-elle 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra faire place nette, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Preneur devra supporter toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacements de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution des fluides de chauffage et de conditionnement d'air ou téléphone.

Le Preneur s'engage à souffrir, de même, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification des Locaux ou de l'Immeuble en général que le Bailleur devrait effectuer.

Le Bailleur aura notamment le droit de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes ou juger nécessaire d'effectuer, des réparations, des changements ou modifications, d'installer, entretenir, réparer, utiliser, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils, et gaines techniques qui traversent les Locaux.

Le Preneur devra, de même, supporter tous travaux qui seraient effectués sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tous tiers.

Sous réserve des engagements du Bailleur, tels que listés ci-dessus, le Preneur renonce ainsi à toute demande d'indemnité du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quelle que soit la durée des travaux qui seront réalisés, même supérieure à 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Dans le cadre du présent article, le Preneur laissera au Bailleur un accès à tout moment au Locaux afin de faire réaliser les travaux mentionnés ci-dessus.

## **10. RESPECT DES REGLEMENTS**

Le Preneur devra respecter toutes servitudes, règlement de groupement, prescriptions de sécurité et autres prescriptions de toute nature applicables à l'Immeuble dès lors qu'ils affectent les Locaux, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

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

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et

supporter le cas échéant, le coût de mise en conformité des Locaux avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements relatifs aux Locaux ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux et de leur utilisation incombera au Preneur.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, après accord préalable du Preneur, pendant la durée du contrat faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux et de leurs aménagements, notamment contre les risques d'incendie ou de panique.

En cas de contrôle révélant une quelconque non-conformité, le coût d'intervention des organismes de contrôle réalisée à la demande du Bailleur sera à la charge du Preneur, ainsi qu'il résulte par ailleurs des stipulations relatives aux charges du présent contrat.

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

## **11. RESPECT DU VOISINAGE**

Il est rappelé que le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage de l'Immeuble.

A cet effet, le Preneur ne pourra, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- utiliser aucune partie commune de l'Immeuble pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- entreposer tout meuble ou objet quelconque gênant les sorties de secours de l'Immeuble ;
- utiliser un appareil à combustion lente ;
- utiliser un haut-parleur ou tout autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux, ou tout appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des immeubles avoisinants.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc., et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux à aucune vente publique de meubles ou autres objets.

La signalétique est assurée par le Bailleur à l'intérieur du hall d'accueil de l'Immeuble, laquelle devra intégrer la signalétique relative au Preneur.

## **12. VISITE DES LIEUX**

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

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, et
- sous réserve d'un préavis de 2 jours pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses mandataires ou conseils, et plus généralement, par toute personne de son choix dont la présence aura préalablement été annoncée au Preneur.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

Dès qu'un congé aura été signifié ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Un jeu de clés et/ou de badges des portes palières et/ou portes d'entrée se trouvera en permanence chez l'organisme chargé de sa gestion technique et de la sécurité.

## **13. CHARGES**

### **13.1 Définition des charges et dépenses**

- (a) Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les Parties sont convenues d'un inventaire limitatif et d'une répartition des charges et dépenses entre le Preneur et le Bailleur.
- (b) A la seule exception des travaux relevant exclusivement et limitativement de l'article 606 du Code civil, le Preneur remboursera au Bailleur à compter de la Date de Prise d'Effet, la quote-part des charges et dépenses suivantes lui incombant et afférentes aux Locaux, parties communes, parkings, ainsi qu'aux équipements :
  - toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage (en ce inclus le nettoyage des façades de l'Immeuble), d'exploitation, de réparation, de réfection, de remplacement des Locaux ou de l'Immeuble et leurs éléments d'équipement, à leur niveau de prestations, à leur évolution et à leurs améliorations,

- tous travaux et remplacements liés à la vétusté, l'obsolescence ou à un cas de force majeure et les dépenses et travaux de mise en conformité, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière d'environnement, de sécurité, de législation du travail, *etc.*) ;
- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements y compris les frais de remplacement des équipements lourds de l'Immeuble (ascenseurs, climatisation, *etc.*) ;
- le cas échéant, toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble, y inclus les honoraires de leur directeur ;
- le cas échéant, toutes dépenses liées à la mise en place d'un accueil dans l'Immeuble et les frais de fonctionnement de la conciergerie ;
- la rémunération et charges sociales du personnel chargé de l'administration, la sécurité, l'entretien, le nettoyage, *etc.* de ces équipements communs ;
- tous honoraires de syndic et/ou de maintenance ;
- tous honoraires de gestion technique et locative à la seule exclusion des frais et honoraires liées à la gestion du Loyer qui demeurent à la charge du Bailleur,
- les impôts, taxes et contributions, dont les Locaux ou l'Immeuble font l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage Locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement et la taxe spéciale additionnelle annuelle, et le cas échéant, la cotisation foncière des entreprises pour la partie incombant au Preneur, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, la taxe locales sur les enseignes et publicité extérieures et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur ;
- les dépenses d'eau et d'électricité, et plus généralement de tout fluide pour les parties à usage commun de l'Immeuble ;
- les primes d'assurance telles que visées à l'article 18.2 ci-dessous.

Le Preneur reconnaît que la liste ci-dessus constitue l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail comportant l'indication de leur répartition entre Bailleur et Preneur dont l'établissement est prévu par l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce et déclare s'en satisfaire. Conformément aux

dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

Par ailleurs, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur de tout élément susceptible de modifier les règles de répartition des charges, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble.

- (c) Aux termes de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce : « *lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire : (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût* ».

A l'expiration de chaque période triennale du bail, le Bailleur communiquera au Preneur le cas échéant (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût, ainsi que (ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du bail incluant un budget prévisionnel.

Le Bailleur joint au bail (**ANNEXE 4** du Bail) (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage réaliser durant la première échéance triennale assorti d'un budget prévisionnel de ces travaux, ainsi que (ii) un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois (3) années antérieures précisant leur coût.

Si le Preneur en fait la demande, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant du montant de ces travaux.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans lesdits états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble.

Il pourra, également, les modifier ou les réaliser, à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

En conséquence, le Preneur s'engage d'ores et déjà irrévocablement et expressément à renoncer à toute(s) action(s) en réduction du Loyer ou indemnitaire dans l'hypothèse où les travaux prévisionnels visés ne seraient pas réalisés ou si les travaux réalisés ne correspondaient pas à l'état prévisionnel annexé.

Il est rappelé que la refacturation au Preneur du coût de tout ou partie des travaux réalisés par le Bailleur, qu'ils figurent ou non dans le programme prévisionnel visé ci-dessus, se fera conformément aux stipulations du bail.

- (d) Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition.
- (e) Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et autre impôt ou taxe à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.
- (f) Le Preneur prendra, par ailleurs, les dispositions pour ses propres services de téléphone, et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs s'ils existent.

### **13.2 Modalités de remboursement des charges**

Les charges susvisées sont exigibles à compter de la Date de Prise d'Effet et seront payables de la manière suivante.

Une provision portant sur l'ensemble des charges des Locaux sera versée par le Preneur pour la première fois à la Date de Prise d'Effet et ensuite au début de chaque trimestre civil, égale au quart du budget annuel prévisionnel de charges, établi par le Bailleur ou son mandataire, au prorata des surfaces des Locaux par rapport à la surface de totale de l'Immeuble et du temps d'occupation des Locaux par le Preneur sur l'année considérée.

Le montant des appels de fonds sera indiqué Hors Taxes, la T.V.A. étant facturée en sus.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur, ou le mandataire du Bailleur, arrêtera les comptes de l'année écoulée et réclamera le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, ou en créditera de l'excédent payé en cas contraire.

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.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, ou à tout mandataire que le Bailleur lui désignerait, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus.

En fin de bail, les provisions versées seront restituées au Preneur, après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges, ou de toutes sommes dues au Bailleur.

Par dérogation à ce qui précède, les impôts et taxes seront payés par le Preneur, en sus des provisions, en fonction de leur appel auprès du Bailleur.

## **14. GARNISSEMENT – EXPLOITATION**

Le Preneur devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du

Loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit et maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation personnelle effective et normale dans leur intégralité.

#### **15. ENSEIGNE, ANTENNE ET PARABOLE**

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique de l'Immeuble devra être soumis à l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par les enseignes, antennes, paraboles et installations similaires. Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

#### **16. SOUS-LOCATION – CESSION**

##### **16.1 Sous-location - Domiciliation**

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Locaux, ainsi que toute domiciliation est expressément interdite. Il en est de même de toute convention, à titre onéreux ou gratuit, ayant pour objet de conférer le droit à la jouissance de tout ou partie des Locaux.

Dans le cas où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ; il s'engage à soumettre le texte du sous-bail précisant le prix auquel la sous-location est consentie à l'accord préalable et écrit du Bailleur, avant toute sous-location et au moins un mois avant mise à disposition des lieux par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'autorisation expresse de sous-location partielle qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des Locaux, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur. Le Preneur demeure seul débiteur envers le Bailleur de la totalité des sommes dues et du respect des clauses du présent bail.

Le Preneur devra respecter les dispositions prévues à l'article L.145-31 du Code de commerce, le Bailleur devant avoir été appelé à concourir à tout acte de sous-location.

Le sous-locataire sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du bail principal, notamment toutes les obligations mises à la charge du Preneur.

Le sous-locataire ne pourra lui-même consentir un droit d'occupation quelconque sur tout ou partie des lieux loués.

Les Locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au Bailleur et devra(ont) comporter une renonciation

expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur. Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Code de commerce ou du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état de l'Immeuble, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

Les présentes stipulations devront être reproduites dans tous les contrats de sous-location.

Enfin, en cas de maintien d'un ou plusieurs sous-locataire(s) dans les Locaux nonobstant la résiliation du bail principal pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du dernier Loyer exigible au titre du présent bail aussi longtemps que ce ou ces sous-locataire(s) occuperont les Locaux, sans préjudice de tous dommages intérêts dont le Bailleur se réserve le droit de réclamer, et sans que la présente stipulation puisse être interprétée comme une faculté de maintien dans les Locaux, le Bailleur restant libre de demander l'expulsion de tous occupants.

## **16.2 Cession**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, toute autre cession étant interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané, par le cédant au Bailleur, de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux dans les conditions de l'article 20 ci-dessous

Le Preneur s'engage à rester garant solidaire de son successeur et de ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail, pendant toute la durée du bail et de son premier renouvellement, à compter de la date de cession sans pouvoir opposer le bénéfice de l'article L145-16-2 du Code de commerce.

Dans l'acte de cession, les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des Loyers et à l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail.

En cas de résiliation du bail aux torts du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toute indemnité d'occupation ou autre qui serait due au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non restitution des Locaux à bonne date.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil, le tout dans le délai de deux mois, à peine de nullité de la cession.

### **16.3 Location – Gérance**

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux, sauf autorisation contraire expresse et par écrit du Bailleur.

## **17. DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE CESSIION DES LOCAUX**

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

## **18. RESPONSABILITES – ASSURANCES ET RECOURS**

### **18.1 Responsabilités**

Le Preneur, pour les travaux qu'il fait réaliser, au même titre que ses intervenants, assume les responsabilités découlant des lois, règlements et normes en vigueur, et notamment les responsabilités et garanties édictées par le Code civil (articles 1382 et suivants, articles 1792 et suivants).

Le Preneur, ainsi que chaque intervenant, est responsable de tout dommage résultant de ses actes, de ses biens et des personnes dont il est responsable, notamment de ses sous-traitants, que ces dommages surviennent avant ou en cours d'études, durant les travaux et après achèvement de ceux-ci.

### **18.2 Assurances**

#### **18.2.1 Assurance exploitation du Bailleur**

Le Bailleur fera assurer l'Immeuble objet du présent bail, contre notamment :

- incendie, explosion, vandalisme et bris de glace ;
- dégâts des eaux ;
- bris de machines ;
- déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
- responsabilité civile immeuble
- évènements climatiques.

Le Preneur remboursera au Bailleur les primes d'assurances conformément à l'article 13.1 du présent bail.

### **18.2.2 Assurances des travaux réalisés par le Preneur**

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur a obligation de mettre en place pour les travaux une Police d'Assurance de RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le Bailleur et ses intervenants étant tiers.

Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristiques du risque suivantes :

- une Police d'Assurance TOUS RISQUES CHANTIER destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur ;
- une Police d'Assurance DOMMAGES OUVRAGE / CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages des Preneurs, dans la mesure où la nature des travaux relèvent de cette police d'Assurance.

Le Bailleur et son assureur conserveront tous recours contre le Preneur et ses assureurs à raison des dommages causés aux ouvrages du Bailleur par les travaux du Preneur, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

### **18.2.3 Assurance exploitation du Preneur**

Le Preneur devra souscrire une Police de Responsabilité Civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux voisins et aux tiers du fait de son exploitation.

Cette Police devra couvrir les préjudices corporels et les dommages matériels et immatériels, notamment incendie, explosions, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige, grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme, catastrophes naturelles, vol, bris de glace, *etc.*

Le ou les contrats devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

A compter de la prise de possession, le Preneur devra faire assurer notamment ses aménagements, équipements, mobilier, matériel, marchandises, contre l'incendie, les explosions, le vol, le dégât des eaux, recours des voisins et des tiers, privation de jouissance (cette liste étant énonciative et non limitative).

Le Preneur déclare renoncer à tous recours contre le Bailleur, les propriétaires et autres occupants pour les risques susvisés. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation, ses polices d'assurance devant porter mention de cette renonciation à recours.

Le Bailleur, de son côté, déclare renoncer à tous recours contre le Preneur à titre quelconque et obtiendra de ses assureurs la même renonciation.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînant, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres voisins.

Le Preneur devra justifier de la souscription des polices d'assurance ci-dessus le jour de la prise d'effet par la transmission au Bailleur d'une attestation d'assurance délivrée par son assureur.

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

### **18.3 Renonciation à recours**

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs :

- en cas de vol, tentative de vol, tous actes délictueux ou toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou l'Immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans les services de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la fourniture de frigories ou calories, en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs, comme, d'une façon générale, des services communs. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides ;
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage et de télésurveillance;
- en cas de modification des parties à usage commun ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil ;
- en cas de trouble de jouissance généré par un tiers ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas d'accident survenant dans l'Immeuble ou du fait de l'Immeuble pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant donc à son compte personnel et

à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

Toutefois, dans le cas où de tels vices ou défauts relèveraient de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du Code civil, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les procédures nécessaires y compris dans le cadre de l'assurance « *dommages ouvrage* » pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

## **19. TOLERANCE – DIVISIBILITE**

Toutes les clauses et conditions du présent bail et des autres pièces contractuelles y annexées ou à venir, constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le Bailleur pourra toujours y mettre fin et exiger, à tout instant, la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

La nullité éventuelle d'un alinéa d'un article du présent bail ne pourra en aucun cas emporter la nullité d'un quelconque autre alinéa du bail et a fortiori la nullité d'un article en son entier ou du bail en son entier.

Le Preneur accepte enfin qu'il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un éventuel désaccord ou litige avec le Bailleur pour s'exonérer du paiement des Loyers, des charges et autres accessoires du Loyer, sauf à y être autorisé par un juge.

## **20. RESTITUTION DES LOCAUX**

Le Preneur devra, lors de son déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier ou des marchandises, être à jour de l'intégralité des sommes dues en exécution du bail, et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment de la contribution économique territoriale tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra également rendre les Locaux en parfait état de réparations d'entretien et de propreté, libres de toute occupation, mobilier décroissonnés et décroissés, le tout conformément à ses

obligations stipulées à l'article 8, ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A cet effet, au plus tard deux mois avant son déménagement, il sera établi contradictoirement à frais partagés entre Preneur et Bailleur, sur convocation adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à une date arrêtée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations et remises en état à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, une seconde date sera arrêtée entre les Parties. Si le preneur n'est pas présent, l'état des lieux sera établi par le Bailleur, ou son représentant auquel les deux Parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra, dans les quinze jours calendaires 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 prend pas les dispositions nécessaires en vue de les exécuter lui-même dans un délai de quinze jours, il s'engage à s'acquitter auprès du Bailleur du montant nécessaire à la réalisation desdits travaux, tel qu'il ressortira des devis établis à cet effet, dans un délai de quinze jours maximum.

Lors de la restitution des Locaux, il sera établi un second état des lieux, dans les mêmes conditions que l'état des lieux défini ci-dessus.

Le Bailleur aura la faculté, dans tous les cas, de demander au Preneur une indemnité journalière égale au double du dernier Loyer en cours augmentée des charges, pendant la durée nécessaire à cette remise en état à compter de la date de fin de Bail.

A défaut pour le Preneur de payer ledit montant de l'indemnité d'occupation et de tous intérêts, le cas échéant, le Bailleur se réserve la faculté d'obtenir le recouvrement au moyen de toute procédure judiciaire.

Dans tous les cas où le montant ressortant du devis s'avérerait insuffisant pour la réalisation des travaux, le complément serait exigible dans les mêmes conditions.

## **21. CLAUSE D'INTERET DE RETARD – PENALITES DE RETARD**

Indépendamment de toute procédure, à défaut de paiement aux dates d'échéances contractuelles, d'un seul terme ou fraction de terme du Loyer, de ses accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles aux termes du présent bail, les sommes dues porteront intérêts, *prorata temporis* et jour par jour, à compter de leur date d'exigibilité jusqu'à leur date de règlement effectif, au taux EONIA plus 400 points de base, et cela quinze (15)

jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée sans effet.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux EONIA viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

- soit le taux qui interviendra en remplacement ;
- soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes à l' « Association Française de Banques » ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant ;
- soit tout autre taux fixé par un expert ; les frais d'expertise en découlant étant, supportés à parité entre les Parties.

A défaut de paiement aux dates d'échéances contractuelles, d'un seul terme ou fraction de terme du Loyer, de ses accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles aux termes du présent bail, les montants dus seront automatiquement majorés de 15 % à titre d'indemnité forfaitaire, et ce, indépendamment de tous les frais d'huissier et de contentieux.

## **22. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES**

### **22.1 Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer ou de ses accessoires à son échéance, de rappel de Loyer, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution du dépôt de garantie, en cas de défaut d'ajustement du montant de la garantie ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et de ses annexes, et un mois après un commandement resté sans effet, le bail sera résilié si bon semble au Bailleur de plein droit, et en conformité avec les dispositions légales, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus, sans préjudice de la clause pénale prévue ci-dessous et de tous dommages et intérêts.

Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter les lieux, bien que le bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé exécutoire par provision.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés du lieu de situation de l'Immeuble pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

### **22.2 Sanctions générales**

En cas de résiliation par la faute du Preneur, par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, et dès cette résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier Loyer contractuellement exigible à la date de ladite résiliation, augmentée des charges outre tous accessoires dudit Loyer, laquelle sera payable déduction faite des loyers payés d'avance.

Le Preneur supportera l'intégralité :

- des frais et dépens de justice ;
- des frais afférents aux actes extrajudiciaires ;
- des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés pour faire respecter ses droits au titre des présentes.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du Loyer, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ;
- porteront intérêts, conformément à la clause d'intérêt de retard de l'article 21.

Les stipulations ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

### **23. FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR – FINANCEMENT**

Il est convenu en tant que de besoin que le Bailleur aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, ou de lui céder, en tout ou partie, les droits résultant du présent bail.

Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à signer tout acte de délégation de Loyer ou autre au titre du financement de l'Immeuble par le Bailleur dans les 10 jours ouvrés de la demande du Bailleur.

### **24. SINISTRE**

En cas de destruction totale de l'Immeuble par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur.

En cas de sinistre, même provenant d'un cas fortuit ou de force majeure, ayant entraîné la destruction partielle de l'Immeuble, le bail ne sera pas résilié, par dérogation expresse aux articles 1184, 1722 et 1741 du Code civil ainsi qu'à toutes dispositions légales similaires.

Le Bailleur pourra seul décider d'entreprendre ou non les travaux de réparation, de restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement du coût de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur.

Le Bailleur notifiera dans les meilleurs délais au Preneur sa décision d'entreprendre ou non la reconstruction ou la remise en état des Locaux.

Si le Bailleur décidait de procéder à la reconstruction ou à la remise en état de l'Immeuble, le Preneur ayant subi des troubles dans son exploitation, sera dispensé de payer le Loyer au prorata de la Surface Utile qui sera devenue indisponible et ce jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état, dans la mesure où la surface indisponible excéderait 10 % de la surface totale des Locaux. Le Preneur pourra également demander la résiliation du bail et cela

sans que soit versé aucune indemnité ou autre retenue financière quelle qu'elle soit au profit du Bailleur.

Si le Bailleur décidait de ne pas procéder à la reconstruction ou à la remise en état des Locaux, le Loyer du bail sera diminué au prorata de la surface utile restant disponible ; le Preneur ne pouvant alors prétendre à aucune indemnité. Toutefois, dans le cas où la surface non réparée représenterait plus de 30 % de la surface totale des Locaux, le Preneur pourra demander la résiliation du bail et cela sans que soit versé aucune indemnité ou autre retenue financière quelle qu'elle soit au profit du Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant, avec sa propre compagnie d'assurances, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de Loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

## **25. STIPULATIONS DIVERSES**

### **25.1 Information**

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, ou extension d'activité et pouvant avoir une incidence sur le présent bail.

Le Preneur devra fournir au Bailleur une copie de ses états financiers annuels à première demande du Bailleur.

### **25.2 Imprévision**

Les Parties renoncent expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code Civil, (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), relative à l'imprévision, dans le cadre de l'exécution du bail.

### **25.3 Résolution**

Les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions des articles 1224 et suivants du Code Civil (dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), en ce qui concerne uniquement la faculté de résoudre le présent bail par « notification du créancier au débiteur ».

### **25.4 Volonté des Parties**

Les Parties conviennent expressément, que le présent bail est un contrat de gré à gré dont les stipulations ont été librement négociées entre les Parties, au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code Civil (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016). Dans ces conditions, chacune des Parties reconnaît expressément que le présent bail n'est pas un « contrat d'adhésion » et qu'elle ne pourra exercer aucun recours ou action contre l'autre Partie, au titre d'un « déséquilibre significatif » d'une des clauses du bail, sur le

fondement de l'article 1171 du Code Civil (dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016).

## **26. ENVIRONNEMENT**

### **26.1 Amiante et autres**

Le Preneur déclare avoir eu connaissance en vue de la signature des présentes de la fiche récapitulative du dossier technique amiante, qui est annexée au présent Bail (**ANNEXE 5** : Fiche récapitulative du dossier technique amiante).

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous contrôles préalables et tous travaux d'enlèvement, de confinement de tout élément d'amiante ou substance polluante présent dans les Locaux, qui seraient rendus nécessaires par des travaux de son fait ou par des travaux de mise en conformité.

Pour l'exécution des travaux qui seront réalisés en cours de bail, chaque Partie s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter, ou connus comme présentant, un danger pour la sécurité des occupants des Locaux.

Si les matériaux utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, la Partie ayant employé ce matériau fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, sans recours contre l'autre Partie. Lorsque les matériaux auront été installés par le Preneur et même si les travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur à ce titre.

### **26.2 Risques naturels, miniers et technologiques majeurs**

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 modifié par l'arrêté du 19 mars 2013 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour l'Immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, comme indiqué dans un état des risques naturels, miniers et technologiques qui est annexé au présent bail (**ANNEXE 6**), dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Par ailleurs, à la connaissance du Bailleur, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

### **26.3 Diagnostic de Performance Energétique**

Conformément aux dispositions de l'article L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation (Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 art. 1), il est annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. (**ANNEXE 7**)

Le preneur déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes dudit diagnostic, sans recours contre le Bailleur à raison de son contenu.

#### **26.4 Pollution des sols**

L'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit, lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au bail, les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols (« SIS ») portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers entré en vigueur le 29 octobre 2015, a pour objet la création des SIS. A la date de signature du bail, la liste des SIS n'a pas été dressée par les préfets.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties, il a été convenu d'annexer ultérieurement au bail, par voie d'avenant, les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement dès lors (i) que les Locaux entreraient dans le champ d'application de l'article L.125-7 du Code de l'environnement en application de son décret d'application, (ii) que les SIS auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel sont situés les Locaux et (iii) que les Locaux seraient situés dans un de ces SIS. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

Est également annexé au bail une annexe environnementale, étant précisé qu'en cas de contradiction entre les dispositions du bail et celles de l'annexe environnementale, ce seront celles du bail qui prévauront (**ANNEXE 8**).

#### **27. CONFIDENTIALITE**

- a) Le Preneur devra conserver confidentiel et ne pas divulguer (sauf les cas prévus au paragraphe (b) ci-dessous) les termes et conditions du bail, toutes informations qui lui sont communiquées dans le cadre des opérations prévues au bail ou les documents visés au bail, sans le consentement préalable du Bailleur ;
- b) Le Preneur ne pourra divulguer de telles informations que dans la mesure où le Bailleur aura donné son accord préalable et écrit à la divulgation ou si le Preneur est tenu de les divulguer (i) en application de la loi, (ii) pour les besoins d'une procédure devant les tribunaux, (iii) à toute autorité ou organisme de marché, gouvernemental ou de contrôle, (iv) dans la mesure de ce qui est raisonnablement nécessaire aux actionnaires, auditeurs, établissements bancaires, avocats et conseils fiscaux (v) pour les besoins de l'enregistrement de son changement de siège social. Dans ces hypothèses, le Preneur devra être immédiatement informé d'une telle divulgation et devra s'assurer que l'ensemble des informations restent confidentielles et sont traitées comme telles.

#### **28. ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE**

Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes jusqu'à la prise d'effet du bail, et à compter de la prise d'effet du bail, dans les Locaux.

Pour tous litiges relatifs aux présentes qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les Parties donnent compétence au Tribunal de Grande Instance de Paris.

## **29. PIECES ANNEXEES AU BAIL**

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui sont annexés au bail et constituent des documents contractuels qui y sont inclus ; leur non-respect sera sanctionné de la même manière que le bail :

- 1- Pouvoir du Preneur,
- 2- Plans et descriptifs des Locaux,
- 3- [Descriptif des Travaux d'Aménagements du Preneur,]
- 4- Etat prévisionnel et état récapitulatif de travaux,
- 5- Fiche récapitulative du DTA,
- 6- Etat des risques naturels miniers et technologiques,
- 7- Diagnostic de performance énergétique,
- 8- Annexe environnementale,
- 9- [Règlement intérieur de l'Immeuble.]

## **30. ENREGISTREMENT**

Le présent bail sera enregistré par les soins et au choix du Preneur, à ses frais.

Fait à Angers, le [                   \_] 2021 en deux (2) exemplaires originaux :

**SCI TOUR SAINT SERGE**

**UNIVERSITE D'ANGERS**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Par :.....

Par :.....

**ANNEXE 1.**  
**POUVOIR DU PRENEUR**

**ANNEXE 2.**  
**PLANS ET DESCRIPTIFS DES LOCAUX**

**ANNEXE 3.**  
**DOSSIER D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

**ANNEXE 4.**  
**ETAT PREVISIONNEL ET ETAT RECAPITULATIF DE TRAVAUX**

**ANNEXE 5.**  
**FICHE RECAPITULATIVE DU DTA**

**ANNEXE 6.**  
**ETAT DES RISQUES NATURELS ET MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

**ANNEXE 7.**  
**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**ANNEXE 8.**  
**REGLEMENT INTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

**ANNEXE 9.**  
**ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**