

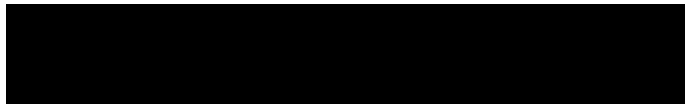
---

## **CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**

---

**EN DATE DU 9 DECEMBRE 2020**

**ENTRE**



**ET**

**LEPAPE**

## **TABLE DES MATIERES**

<b>1.</b>	<b>DEFINITIONS ET INTERPRETATION .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>DECLARATIONS DES PARTIES .....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>BAIL.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>CONDITION SUSPENSIVE .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>DÉSIGNATION .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>DURÉE – PRISE D'EFFET – MISE A DISPOSITION ANTICIPEE.....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>LOYER .....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>GARANTIES.....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>IMPÔTS, TAXES ET CHARGES .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>CONDITIONS DE JOUISSANCE .....</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>ENTRETIEN – TRANSFORMATION – INTERVENTIONS DIVERSES.....</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>LIBERATION DES LOCAUX - REMISE EN ÉTAT - ACCESSION .....</b>	<b>30</b>
<b>14.</b>	<b>SOUS-LOCATION - DOMICILIATION.....</b>	<b>32</b>
<b>15.</b>	<b>CESSION.....</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>RESPONSABILITÉ - RENONCIATION A RECOURS.....</b>	<b>33</b>
<b>17.</b>	<b>DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>34</b>
<b>18.</b>	<b>ASSURANCES.....</b>	<b>36</b>
<b>19.</b>	<b>ENVIRONNEMENT - INFORMATION DU PRENEUR.....</b>	<b>38</b>
<b>20.</b>	<b>DÉCLARATIONS DU PRENEUR .....</b>	<b>40</b>
<b>21.</b>	<b>CLAUSE RÉSOLUTOIRE .....</b>	<b>40</b>
<b>22.</b>	<b>NOTIFICATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>41</b>
<b>23.</b>	<b>CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>41</b>
<b>24.</b>	<b>DIVERS .....</b>	<b>42</b>
<b>25.</b>	<b>LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>43</b>
<b>26.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>43</b>

**LE PRÉSENT CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL EST CONCLU ENTRE :**



Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

**DE PREMIERE PART,**

**ET**

**LEPAPE**, société par actions simplifiée au capital de 104.246,20 euros, dont le siège social est situé 39-41 rue d'Artois à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 656 976,

Représentée par la société **TRONEOLY**, société par actions simplifiée au capital de 5.840.000 euros, dont le siège social est situé 40 rue Washington à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 751 554 445

Elle-même représentée par Monsieur Claude Le Pape, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**Preneur**"

**DE SECONDE PART.**

Le Bailleur et le Preneur sont individuellement dénommés une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

- (A) Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé 92 Avenue de France à Paris (75013) (l'"**Immeuble**") comprenant des surfaces de bureaux et de commerces.
- (B) Le Preneur a marqué son intérêt pour la prise à bail d'une partie de l'Immeuble constituant les Locaux Loués (tels que plus amplement détaillés à l'Article 5).
- (C) C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont convenu de conclure un bail dans les termes et conditions ci-après exposés (ci-après, le "**Bail**").
- (D) Le présent exposé préalable (l'"**Exposé Préalable**") fait partie intégrante du Bail.

## EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

#### 1.1. Définition

"Allègement de Loyer"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.2.
"Annexe"	désigne toute annexe du Bail.
"Article"	désigne tout article du Bail.
"Bail"	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (C) de l'Exposé Préalable.
"Bail Marionnaud"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
"Bailleur"	désigne la société OPG AVENUE DE FRANCE telle que visée en tête des présentes.
"Condition Suspensive"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
"Congé Marionnaud"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.
"Date d'Effet"	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.2.
"Equipements de l'Immeuble"	<p>désigne l'ensemble des équipements concourants au bon fonctionnement de l'Immeuble et notamment, à titre d'information, et sans que cette liste soit limitative :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ les systèmes de sécurité et leurs équipements,</li><li>▪ installations de chauffage /climatisation /désenfumage (groupe froid/aéro réfrigérants, réseaux d'eau glacée, centrales de traitement d'air, rideaux d'air, extracteurs climatisation/désenfumage, de ventilo-extracteurs, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, etc.),</li><li>▪ installations de production et de distribution d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) des bureaux, sanitaires et cuisines,</li><li>▪ installations électriques "courants forts" (poste de livraison MT, poste de transformation MT/BT, cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, tableaux généraux Basse Tension, tableaux de distribution BT d'étage, circuits de production</li></ul>



d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) y compris les appareillages, disjoncteurs, signalisation et reports, luminaires, prise de courant, chargeurs, batteries,

- installations "courants faibles" (détection incendie, détecteurs, asservissements, skydom, vidéo surveillance, gestion technique centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),
- installation d'interphonie y compris équipements connexes,
- installations de relevage toutes eaux, y compris les canalisations, puisards et le curage de ceux-ci, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- extractions cuisine/laverie, y compris gaines, clapets coupe-feu, matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- installation de ventilation des parcs de stationnement, les extracteurs, le système de détection de CO, matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance,
- postes transformateurs,
- groupes électrogènes,
- lampes (éclairage normal intérieur/extérieur et de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),
- installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements,
- appareils élévateurs (ascenseurs, monte-charges le cas échéant),

- portes automatiques et barrières levantes, le cas échéant,
- cuvelage en infrastructure,
- sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes,
- Gestion Technique de Bâtiment (GTB) (système informatique permettant la supervision des équipements de l'Immeuble).

Il est précisé que cette définition ne s'applique pas au Bail, les Locaux Loués étant indépendants des autres locaux de l'Immeuble et ne bénéficiant pas des équipements ci-dessus listés.

<b>"Exposé Préalable"</b>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (D) du Bail.
<b>"Franchise de Loyer"</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 8.3.
<b>"Groupe"</b>	désigne toute société contrôlée par le Preneur, contrôlant le Preneur, ou étant soumise au même contrôle, direct ou indirect que Preneur, la notion de contrôle étant entendue au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.
<b>"Immeuble"</b>	a le sens qui lui est attribué au paragraphe (A) l'Exposé Préalable.
<b>"Indemnité d'Immobilisation"</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 13.
<b>"Jour Calendaire(s)"</b>	désigne tout jour calendaire (incluant les samedis, dimanches et jours fériés), étant précisé que si le dernier jour calendaire de la période considérée se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
<b>"Jour Ouvré(s)"</b>	désigne un jour calendaire, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, où les banques sont généralement ouvertes à Paris pour les opérations bancaires courantes.
<b>"Locaux Loués"</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.
<b>"Mise à Disposition"</b>	a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.2.
<b>"Partie(s)"</b>	désigne une (ou les) partie(s) au Bail.
<b>"Preneur"</b>	désigne la société LEPAPE telle que visée en

tête des présentes.

**"Preneur Actuel"**

a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.

**"Quote-Part"**

désigne la quote-part de l'Immeuble correspondant aux Locaux Loués, soit 0.89%.

**"Réparations Bailleur"**

a le sens qui lui est attribué à l'Article 10.2.

**"Travaux d'Aménagement"**

a le sens qui lui est attribué à l'Article 12.3.1.

## **1.2. Règles d'interprétation**

Toute référence au Bail s'entend du Bail, de son Exposé Préalable et de ses Annexes, qui en font partie intégrante.

La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes.

Les titres utilisés dans le Bail ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux droits et obligations prévus au Bail.

Sauf disposition contraire, toute référence à un autre document s'entend de ce document tel qu'il pourra être modifié ou remplacé.

Les termes "inclure", "incluant", "notamment", "en particulier" et autres termes ayant le même sens ne sont pas limitatifs.

La computation des délais stipulés dans le Bail sera effectuée selon les règles fixées par les articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

Sauf indication contraire expresse, les délais prévus aux termes du Bail sont des délais calendaires. Ces délais sont présumés être des délais de rigueur qui sont réputés accomplis dès la survenance de leur échéance.

La nullité, le caractère non écrit, ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation du Bail n'affectera pas la validité ni la force exécutoire du Bail ou de tout autre terme ou stipulation de celui-ci. A la place de tout terme ou stipulation nul(le), non écrit(e) ou non applicable, les Parties s'engagent à substituer une stipulation valable aussi proche que possible de cette stipulation afin de préserver la volonté des Parties telle que manifestée par les termes du présent Bail.

## **2. DECLARATIONS DES PARTIES**

L'ensemble des clauses et conditions prévues dans le Bail demeureront applicables à l'égard tant du Preneur que de tout cessionnaire ou occupant des Locaux Loués se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels avenants et renouvellements.

Il est précisé que toute tolérance, au sujet de l'application des conditions du Bail et de ses suites ou avenants, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression desdites conditions, ni comme

génératrices de droits quelconque. Le Bailleur reste toujours libre d'exiger la stricte application des conditions qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite, expresse et préalable.

Le Bail et ses Annexes constituent et expriment la totalité de l'accord entre les Parties.

Ils annulent et remplacent tout accord, promesse ou engagement préliminaire qui aurait pu être antérieurement signé par ou entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

En outre, le Preneur renonce à se prévaloir de tout document porté à sa connaissance, antérieurement à la signature du Bail, au sujet de la prise à bail des Locaux Loués, et reconnaît que l'Immeuble, les Locaux Loués et leur environnement sont définis uniquement par le Bail et ses Annexes.

Le Bail a été librement négocié entre les Parties de telle manière qu'il ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil. En outre, chacune des Parties reconnaît expressément avoir pris connaissance de l'intégralité des éléments communiqués ou mis à sa disposition par l'autre Partie et avoir consenti au présent Contrat en parfaite connaissance de cause, et ce dans le cadre de sa liberté de contracter définie par l'article 1102 du Code civil.

Le Preneur ayant une parfaite connaissance de l'Immeuble, des Locaux Loués, et des stipulations du Bail, ce dernier déclare et accepte expressément de déroger aux dispositions de l'article 1195 du Code civil. Le Preneur fait ainsi son affaire des conséquences de la survenance éventuelle d'une circonstance imprévisible postérieurement à la conclusion du Bail. En particulier, la survenance d'une telle circonstance n'aurait aucune incidence sur le loyer ou sur le montant des charges.

Chacune des Parties renonce par ailleurs d'ores et déjà à mettre en œuvre les dispositions de l'article 1220 du Code civil et à suspendre la réalisation de ses obligations dans le cas où elle estimerait que l'autre Partie est susceptible de manquer aux obligations mises à sa charge par le présent contrat.

Les Parties déclarent enfin qu'aucune des stipulations du Bail qui limiterait la responsabilité d'une Partie, ou qui exonérerait cette dernière d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance au sens de l'article 1170 du Code civil.

### 3. BAIL

Le Bailleur donne à bail commercial, dans les termes et conditions des articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants du Code de commerce, des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées et des présentes, au Preneur, qui accepte, les Locaux Loués tels que désignés à l'Article 5.

Il est convenu que les Parties entendent donner leur plein effet juridique aux clauses du Bail qui viendraient déroger aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, pour autant que ces dispositions ne soient pas d'ordre public.

### 4. CONDITION SUSPENSIVE

Les Locaux Loués sont actuellement occupés par la société Marionnaud Lafayette (le "**Preneur Actuel**") au titre d'un bail commercial (le "**Bail Marionnaud**"). Le Preneur Actuel a donné congé de son bail à effet du 31 décembre 2020 (le "**Congé Marionnaud**").

Le Bail est conclu sous la condition suspensive de libération effective des Locaux Loués par le Preneur Actuel en conformité avec le Congé Marionnaud avant le 31 décembre 2020 (la

**"Condition Suspensive").**

Dans le cas où la Condition Suspensive ne serait pas réalisée avant le 31 décembre 2020, le délai de la Condition Suspensive sera automatiquement prorogé d'un délai de 3 mois jusqu'au 31 mars 2021. Dans cette hypothèse, le Bailleur fera toute diligence pour obtenir le départ effectif du Preneur Actuel.

La réalisation de la Condition Suspensive sera notifiée par le Bailleur au Preneur sans délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en mains propres.

A défaut de réalisation de la Condition Suspensive dans le délai convenu, le Bail deviendra caduc et chacune des Parties sera alors déliée de tout engagement sans indemnité de part et d'autre.

**5. DÉSIGNATION**

**5.1** Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte une partie de l'Immeuble composée :

(i) de 160,20 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée de l'Immeuble ;

(ii) de 35,6 m<sup>2</sup> situé en mezzanine ;

tels que figurant sur le descriptif et les plans joints en Annexe 5.1 (les "**Locaux Loués**").

Le Preneur aura accès à l'Immeuble 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

**5.2** Les Parties se réfèrent à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent au jour de la signature du Bail et dont le descriptif et les plans sont joints en Annexe 5.1.

Le Preneur s'engage expressément à renoncer à toute réclamation ou action judiciaire à l'encontre du Bailleur visant à contester la réduction des surfaces louées.

Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués comme toute différence entre les surfaces susmentionnées et les dimensions réelles des Locaux Loués ne pourra justifier ni réclamation, ni diminution ou augmentation de loyer, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur des Locaux Loués qui déclare en avoir parfaite connaissance pour les avoir vus et visités aux fins du Bail.

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

**6. DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés :

(i) A titre principal : au commerce de distribution et de réparation de cycles, ventes d'accessoires et d'équipements pour le cycliste,

(ii) A titre accessoire : au commerce de de tout type d'articles de sport et de matériels de sport.

En tout état de cause, il est précisé que le Preneur est tenu d'exercer l'activité principale dans les Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à n'utiliser les Locaux Loués que pour l'usage défini au présent Article 6, à l'exclusion formelle de toutes autres activités et notamment des activités suivantes :

- bar et restauration,
- supermarché,
- *hard discount* ou sorderie,
- souvenirs et articles dits de Paris,
- vente d'électro-ménager,
- vente de tous biens autres que ceux visés au premier alinéa du présent Article,
- toute activité ne relevant pas du commerce et toutes opérations de production industrielle, artisanale, de toute activité exclusivement professionnelle au sens de l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 et de tout usage aux fins d'habitation ou de bureaux.

Le Preneur devra occuper et exploiter les Locaux Loués de manière permanente et personnelle, sous réserve de ce qui est dit à l'Article 14 ci-après.

D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux Loués. Il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, sous réserve des stipulations de l'Article 12.3.

## **7. DURÉE – PRISE D'EFFET – MISE A DISPOSITION ANTICIPEE**

### **7.1. Durée**

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions du Bail pour une durée de douze (12) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la Date d'Effet (tel que ce terme est défini à l'Article 7.2).

Conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Conformément aux articles L. 145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Bail cessera par la délivrance d'un congé avec un préavis de six (6) mois.

En cas de renouvellement du Bail, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

### **7.2. Date de prise d'effet**

Le Bail prendra effet le 4 mars 2021 sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive avant cette date (la "**Date d'Effet**").

Il est toutefois convenu qu'aux fins de permettre au Preneur de réaliser ses Travaux d'Aménagement, le Bailleur mettra les Locaux Loués à disposition du Preneur de manière anticipée le 4 janvier 2021 (la "**Mise à Disposition**").

La Mise à Disposition est consentie gratuitement au Preneur, sous réserve :

- du versement par le Preneur du montant du dépôt de garantie entre les mains du Bailleur dans les conditions prévues à l'Article 9.1 du Bail ou de la remise de la garantie bancaire à première demande dans les conditions prévues à l'Article 9.2, au plus tard à la date de Mise à Disposition;

- de l'établissement d'un état des lieux d'entrée contradictoire ;
- de la remise d'une attestation d'assurance justifiant de la satisfaction des obligations stipulées à l'Article 18 (*Assurances*), en ce compris la souscription des assurances couvrant la réalisation des Travaux d'Aménagement.

Le Preneur acquittera les charges et taxes relatives aux Locaux Loués à compter de la Mise à Disposition, étant précisé que pour la période comprise, le cas échéant, entre la Mise à Disposition et la fin du trimestre en cours, le Preneur réglera le jour de la Mise à Disposition, les charges et taxes calculées *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre. Par la suite, le Preneur réglera les charges et taxes le premier jour de chaque trimestre civil.

Le Preneur s'acquittera en revanche directement de l'ensemble des coûts directement liés à son utilisation des Locaux Loués dès la date de Mise à Disposition, particulièrement en ce qui concerne les consommations de fluides.

Dans le cas où la Condition Suspensive ne serait pas réalisée avant le 4 janvier 2021, la Mise à Disposition interviendra cinq (5) Jours Ouvrés après la date de notification de réalisation de la Condition Suspensive, et la Date d'Effet interviendra deux mois après la date effective de la Mise à Disposition.

## **8. LOYER**

### **8.1. Montant du loyer**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un montant de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €)** hors taxes, hors charges et hors indexation annuelle.

### **8.2. Allègement de loyer**

A titre de mesure commerciale exceptionnelle, le Bailleur consent d'alléger le loyer annuel d'un montant de :

- dix mille euros (10.000 €) hors taxes au titre de la première année du Bail ;
- cinq mille euros (5.000 €) hors taxes au titre de la deuxième année du Bail;

(l'"**Allègement de Loyer**").

L'Allègement de Loyer ne concerne que le loyer, à l'exclusion des accessoires, impôts, taxes, charges et autres sommes, dus par le Preneur en vertu du Bail pour la période correspondante, qui resteront intégralement exigibles.

Il est précisé que le loyer stipulé à l'Article 8.1 sera indexé conformément aux stipulations de l'Article 8.7. Le montant de l'Allègement de Loyer indiqué ci-dessus sera ensuite déduit du montant indexé du loyer stipulé à l'Article 8.1 pour la deuxième année du Bail.

L'Allègement de Loyer ne constitue la contrepartie d'aucun service rendu par le Preneur au Bailleur, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. En conséquence, l'Allègement de Loyer ne sera pas soumis à la TVA.

Il est en tant que besoin précisé qu'à compter de la troisième année du Bail, le loyer prévu à l'Article 8.1 indexé conformément aux stipulations de l'Article 8.7 sera intégralement exigible.

Le loyer prévu à l'Article 8.1 indexé sera le loyer de référence visé notamment aux articles L. 145-38 et L. 145-39 du Code de commerce.

### **8.3. Mesures d'accompagnement**

Le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer s'élevant à une somme forfaitaire totale de **quarante mille euros (40.000 €)** hors taxes, étant précisé que ce montant est forfaitaire et qu'il ne fera pas l'objet d'indexation(s) (la "**Franchise de Loyer**").

La Franchise de Loyer s'appliquera entièrement à compter de la Date d'Effet, jusqu'à son épuisement.

La Franchise de Loyer portera exclusivement sur le loyer principal hors charges, hors taxes et hors fiscalité, de telle sorte que les charges et les taxes resteront exigibles pendant la période de Franchise de Loyer.

La Franchise de Loyer ne fera l'objet d'aucune actualisation ni indexation et ne sera pas reconduite en cas de renouvellement du Bail.

Il ne sera pas tenu compte de la Franchise de Loyer pour le calcul de la première indexation du loyer.

La Franchise de Loyer ne constitue la contrepartie d'aucun service rendu par le Preneur au Bailleur, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. En conséquence, la Franchise de Loyer ne sera pas soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

### **8.4. Modalités de paiement du loyer**

Les loyers sont payables trimestriellement d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit le 1<sup>er</sup> janvier, le 1<sup>er</sup> avril, le 1<sup>er</sup> juillet et le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, entre les mains du Bailleur ou du mandataire de celui-ci, par virement sur le compte bancaire dont les coordonnées figurent en Annexe 8.4.

Toute modification des coordonnées bancaires susvisées devra faire l'objet d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception signé par le Bailleur.

### **8.5. Imputation des paiements**

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts de retard,
- clause pénale,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, de charges, indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur,
- provisions sur charges,
- ajustement de charges.



## **8.6. Intérêts de retard - Indemnités**

A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse quinze (15) Jours Calendaires, majoré de quinze pour cent (15%) à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

En outre, toute somme due en vertu du Bail, en ce compris la pénalité forfaitaire visée ci-dessus, qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt, après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse pendant quinze (15) Jours Calendaires, au taux d'intérêt légal majoré de cinq pour cent (5 %). Dans l'hypothèse où le taux d'intérêt légal serait négatif, celui-ci sera réputé être égal à zéro pour l'application du présent Article.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée en vertu de l'article 1231-6 du Code civil et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts selon l'article 1343-2 du Code civil.

Tous frais, droits et émoluments d'avocat, d'huissier de justice et de commissaire-priseur, pour toute intervention en vue d'un recouvrement des sommes restant impayées à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalités au sens de l'article 1231-5 du Code civil.

## **8.7. Indexation du loyer**

### **8.7.1. Modalités**

Les Parties conviennent que le loyer stipulé à l'Article 8.1 sera indexé chaque année de plein droit et sans formalité préalable à la date anniversaire de la Date d'Effet en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation qui s'effectuera le jour du premier anniversaire de la Date d'Effet, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel, en prenant :

- pour loyer de référence, le montant de loyer visé à l'Article 8.1,
- pour indice de référence, le dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE à la Date d'Effet, et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel global, en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer annuel global tel qu'il résultera de l'indexation précédente,
- pour indice de référence, 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.

### **8.7.2. Caractère automatique de l'indexation**

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.

### **8.7.3. Retard dans la publication de l'indice – Disparition de l'indice**

Dans 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, avec effet rétroactif pour la date stipulée à l'Article 8.7.1 ci avant, dès la parution de l'indice en question.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément de lui substituer, soit l'indice qui serait publié en remplacement par les autorités compétentes, soit à défaut un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties.

A défaut de publication d'un indice de remplacement par les autorités compétentes ou d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris, statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la requête de la Partie la plus diligente. L'expert ainsi désigné aura des pouvoirs identiques à ceux du tiers chargé de la fixation du prix de vente en application de l'article 1592 du Code civil.

La mission de l'expert désigné sera de choisir ou, au besoin, reconstituer un indice d'indexation légalement utilisable dans les baux du même type que le Bail, le plus proche possible de l'indice ILC initialement choisi par les Parties. L'expert fera ses meilleurs efforts pour que son avis soit rendu dans les quinze (15) Jours Ouvrés de l'acceptation de sa mission. En cas de difficulté d'interprétation, l'expert aura tout pouvoir pour interpréter la convention des Parties en recherchant leur commune intention afin que, dans tous les cas, il parvienne à déterminer de façon définitive l'indice à retenir. L'expert fixera librement le mode de consultation, d'instruction et de procédure, sans être tenu par les règles édictées par les juridictions étatiques. Il sera toutefois tenu de respecter le principe du contradictoire et pourra exiger la remise par les Parties de tout document qu'il souhaiterait consulter. Sa décision sera définitive et liera irrévocablement les Parties, sauf erreur grossière ou fraude.

Les honoraires de l'expert seront supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

### **8.7.4. Caractère essentiel et déterminant de la clause d'indexation**

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

### **8.7.5. Révision du loyer**

Nonobstant la clause d'indexation ci-dessus, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer en application des dispositions d'ordre public des articles L.145-37 à L.145-39 du Code de commerce.

## **8.8. TVA**

Le Bailleur a, en application des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, opté pour l'assujettissement à la TVA des loyers perçus au titre de l'Immeuble.

Le loyer sera donc soumis à la TVA au taux légal en vigueur ou à toute taxe qui lui serait substituée, payable en même temps que chaque échéance de loyer.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En outre, la TVA s'appliquera sur toutes sommes facturées et notamment remboursement de charges, impôts fonciers, taxe sur les bureaux, etc., dans les conditions prévues à l'Article 10.4.

#### **8.9. Loyer de renouvellement**

En cas de renouvellement du Bail, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché, sans pouvoir être inférieur au dernier loyer en cours.

La valeur locative de marché sera dans tous les cas calculée 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 en première location, après retraitement des différentes mesures d'accompagnement accordées au preneur dans le cadre de la prise à bail, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement, et ce, au cours des dix-huit (18) mois précédant le renouvellement ;
- pour des locaux à usage de commerce comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des locaux à usage de commerce de même nature que les Locaux Loués et situés dans l'environnement géographique immédiat des Locaux Loués, présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même standard de qualité, de construction, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Pour le calcul de la valeur locative :

- les éventuels travaux des bailleurs ou ceux des locataires payés par le bailleur ne seront pas pris en compte ;
- les éventuelles franchises de loyer et/ou allègements consentis ou toutes autres mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs des baux de référence ne seront pas pris en compte ;
- les droits d'entrée, prix de cession de droit au bail ou toute indemnité payée par le preneur des locaux de comparaison seront intégrés aux loyers annuels et viendront ainsi augmenter le loyer desdits baux de référence (après décapitalisation par division des sommes ainsi considérée par la durée du bail de comparaison concerné) ;
- si le loyer de comparaison est fixé par paliers, il sera pris en compte le loyer économique du bail sur sa durée entière, indépendamment d'éventuelles périodes fermes ;
- il ne sera pas tenu compte de la destination contractuelle (lesquels devront cependant à toutes fins utiles être des baux à usage de commerce, à l'exception notamment des baux à usage de bureaux), étant entendu que les cinémas, théâtres, restaurants, brasseries et autres commerces de bouche seront écartés.

Les Parties entendent expressément déroger à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du Code de commerce qui ne s'appliquera pas lors du renouvellement du Bail.

Le présent Article n'affecte pas la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail, ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail.

#### **8.10. Chiffre d'affaires**

Le Preneur communiquera au Bailleur tous les ans avant le 30 juin, une attestation signée de son représentant légal indiquant le montant de son chiffre d'affaires de l'année écoulée réalisé dans les Locaux Loués.

## 9. GARANTIES

### 9.1. Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur versera au plus tard à la date de Mise à Disposition, une somme représentant trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes à titre de dépôt de garantie, soit la somme de **trente-deux mille cinq cents euros (32.500 €)** hors charges et hors taxes.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le Preneur au paiement des loyers, y compris les derniers.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera rendue au Preneur en fin de location après :

- déménagement et remise des clefs et des autres moyens d'accès aux Locaux Loués,
- justification du paiement de toutes taxes et tous impôts,
- exécution des réparations à sa charge en application du Bail, et
- déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement du loyer, notamment en cas d'indexation, de révision ou de renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité ajusté dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes en principal.

Le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu, sous sanction de la clause résolutoire, de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois (3) mois de loyers hors charges et hors taxes convenus.

La compensation étant conventionnellement prévue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives qui y sont attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

Si le Bail est résilié dans les termes de l'article 1224 du Code civil pour inexécution des conditions ou en cas de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à concurrence des sommes dues par le Preneur, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée à un tiers, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau bailleur. Le simple transfert du dépôt de garantie au nouveau bailleur déchargera de plein droit le Bailleur de toute obligation de remboursement dudit dépôt de garantie au Preneur. Le Preneur l'accepte expressément et s'interdit en conséquence de formuler quelque demande de remboursement du dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue exclusivement contre le nouveau bailleur.

Si le Preneur fait l'objet de difficultés relevant du livre VI « *Des difficultés des entreprises* » du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, charges, intérêts ou pénalités faisant l'objet de la déclaration de créances.

Dans ce cas, si le Bail est poursuivi, il appartiendra à l'administrateur ou au mandataire liquidateur de verser ou de compléter le montant du dépôt de garantie, et ce indépendamment du règlement de tous loyers ou charges dus en raison de la poursuite du Bail postérieurement au jugement d'ouverture, le tout sous réserve du respect des dispositions légales en vigueur.

En cas de renonciation à la poursuite du Bail en application des dispositions des articles L.622-13 et L.622-14 du Code de commerce, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur, à concurrence des sommes dues par le Preneur, à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

## **9.2. Garantie bancaire autonome à première demande**

S'il en fait la demande à compter de la Mise à Disposition ou à tout moment au cours du Bail, le Preneur aura la possibilité de substituer le dépôt de garantie susvisé par une garantie autonome à première demande établie par un établissement de crédit de premier rang ayant son siège social en France pour un montant égal à trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes et conforme au modèle figurant en Annexe 9.2.

## **10. IMPÔTS, TAXES ET CHARGES**

Dans l'intention réciproque des Parties, le Bail est considéré comme net de tous impôts, taxes, charges, redevances pour le Bailleur à la seule exception de ceux limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputés aux locataires.

### **10.1. Impôts et taxes**

Le Preneur supportera, à hauteur de sa Quote-Part, le coût des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble ci-après limitativement énumérées :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- la contribution foncière des entreprises afférente aux Locaux Loués et dont il est le redevable légal ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux commerces, locaux de stockage et emplacements de stationnement situés en Ile-de-France ;
- la taxe sur les emplacements de stationnement ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur mais qui sont liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble par le Preneur, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les charges de ville, de police, de voirie et autres, présentes et futures, dont le redevable légal est le Preneur à la Date d'Effet du Bail, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition huit (8) Jours Ouvrés au moins avant son départ en fin de Bail ; et
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui pourraient venir compléter ou remplacer l'énumération qui précède et dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

## 10.2. Charges – Prestations diverses et autres créances

Le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur sa Quote-Part de toutes les charges, toutes taxes comprises de toute nature afférentes aux parties communes de l'Immeuble, aux équipements, ou aux services de l'Immeuble, et des prestations toute nature afférentes à l'Immeuble dans les conditions ci-après.

Le Preneur supportera, soit directement auprès des tiers concernés, soit par avance ou par remboursement au Bailleur, sa Quote-Part des charges et prestations visées au présent Article.

Le Bailleur gardera toutefois à sa charge les charges limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de Commerce comme ne pouvant être imputées au locataire, et notamment les travaux relevant de l'article 606 du Code civil (les "**Réparations Bailleur**"), sauf si les travaux concernés sont rendus nécessaires par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance. Les Parties conviennent expressément que le nettoyage de la vitrerie extérieure ou plus généralement de la façade de l'Immeuble ne relève pas de l'article 606 du code civil et sera en conséquence à la charge du Preneur.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- sécurité – gardiennage,
- entretien, travaux, réparations et mises en conformité,
- Equipements de l'Immeuble,
- fluides nécessaires à l'exploitation de l'Immeuble,
- contrôles réglementaires et qualité,
- frais de fonctionnement,
- emplacements de stationnement,
- honoraires,
- assurances,
- impôts, taxes et redevances,
- services de l'Immeuble.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, équipements collectifs et services dont il est fait état ci-dessus, comprendront notamment, sauf en ce qui concerne les Réparations Bailleur :

<b>Sécurité – gardiennage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dépenses de personnel : frais de main-d'œuvre, salaires, primes, charges sociales et fiscales du personnel assurant la sécurité, la surveillance, le gardiennage de l'Immeuble,</li><li>- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes (s'il y a lieu).</li></ul>
<b>Entretien, travaux, réparations et mises en conformité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dépenses d'entretien, de réfection, de maintenance, de vérification, de ravalement, de rénovation, de nettoyage, d'exploitation, de réparations et de remplacements,</li><li>- dépenses de mise en conformité liées à l'activité du</li></ul>

	<p>preneur,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nettoyage de l'Immeuble et l'enlèvement et tri des déchets, le nettoyage de la vitrerie extérieure ou plus généralement de la façade et l'entretien des nacelles,</li> <li>- maintenance multi technique,</li> <li>- entretien, mise à jour et renouvellement des logiciels de gestion technique de l'Immeuble,</li> <li>- acquisition, entretien et renouvellement de la décoration végétale, du petit mobilier et des espaces verts de l'Immeuble s'il en existe,</li> <li>- fournitures techniques,</li> <li>- frais d'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans l'Immeuble,</li> <li>- frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services,</li> <li>- frais de contrôle réglementaire et qualité liés à la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité,</li> <li>- frais d'entretien des VRD.</li> </ul> <p>Les dépenses ci-dessus seront à la charge du Preneur, même si les travaux ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont occasionnés par la vétusté, par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements ;</li> <li>- sont occasionnés par un vice caché, par dérogation à l'article 1721 du Code civil ;</li> <li>- sont justifiés par des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ou à venir concernant l'activité exploitée par le preneur ;</li> <li>- sont justifiés par la performance environnementale et le développement durable ou justifiés le cas échéant par l'obtention ou le maintien d'une certification de l'Immeuble ou d'un label environnemental ; et/ou</li> <li>- résultent d'une injonction administrative ;</li> </ul> <p>y compris les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus (honoraires et frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux, frais de contrôles, etc.).</p>
<b>Equipements de l'Immeuble</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dépenses relatives à tous travaux d'entretien, travaux de maintenance, de contrôle (et notamment tous contrôles réglementaires), aux travaux de réparation, de remplacement, de renouvellement et de mise en conformité (avec des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ou à venir) de tous les Equipements de l'Immeuble, y compris en cas de</li> </ul>

	vétusté, ou de vice caché.
<b>Fluides nécessaires à l'exploitation de l'Immeuble</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consommation des fluides : eau, électricité, gaz, etc.,</li> <li>- fuel</li> </ul>
<b>Contrôles réglementaires et qualité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prestations du bureau de contrôle chargé du suivi de l'exploitation, du contrôle, de la vérification réglementaire des moyens de levage, de chauffage/climatisation/désenfumage, des portes et barrières automatiques, éléments de sécurité, etc...</li> </ul>
<b>Frais de fonctionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- téléphone,</li> <li>- liaison VPN,</li> <li>- frais bureau de gestion,</li> <li>- maintenance informatique.</li> </ul>
<b>Honoraires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- honoraires du <i>property manager</i> (gestion locative et technique) à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers,</li> <li>- audit de suivi HQE et honoraires liés à l'obtention et au maintien ou au renouvellement de la certification ou labellisation de l'Immeuble en matière thermique ou environnementale.</li> </ul>
<b>Assurances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Primes relatives aux assurances souscrites par le Bailleur.</li> </ul> <p>Les primes et surprimes d'assurances contractées par le Bailleur ou pour son compte pour assurer l'Immeuble et tous les biens meubles ou immeubles de l'Immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc.,</li> <li>- les honoraires de courtage d'assurance.</li> </ul>
<b>Impôts, taxes et redevances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les impôts, taxes et redevances visés à l'Article 10.1.</li> </ul>

### 10.3. Information du Preneur

Conformément aux articles L.145-40-2, R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce :

- (i) Le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation ;
- (ii) Le Bailleur a remis au Preneur :
  - un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les Locaux Loués dans les trois (3) années précédant la conclusion du Bail, précisant leur coût,
  - un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel,

dont une copie figure en Annexe 10.3 ;



- (iii) le Bailleur remettra une version actualisée de l'état prévisionnel susvisé figurant en Annexe 10.3 tous les trois (3) ans dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale ;
- (iv) le Bailleur remettra un état récapitulatif annuel des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;
- (v) Le Bailleur communiquera, à première demande du Preneur, les comptes de répartition des dépenses. Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en cas de désaccord sur le montant de ses charges de l'Immeuble.

#### **10.4. Modalités de paiement des charges, impôts et taxes**

Le paiement des charges dont le Preneur ne s'acquitterait pas directement auprès des tiers concernés sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, selon une provision fixée trimestriellement. Le Bailleur disposera de la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

La régularisation des comptes de charges se fera annuellement selon le décompte récapitulatif des dépenses réellement effectuées, établi par le Bailleur ou son représentant au titre de chaque exercice annuel.

Tout impôt ou taxe mentionné à l'Article 10.1 devra être remboursé par le Preneur au Bailleur dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant la production par le Bailleur de l'avis de mise en recouvrement qu'il aura reçu de l'administration.

Le remboursement des primes des polices d'assurance interviendra une fois l'an, dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant leur facturation au Preneur par le Bailleur.

En cas de départ du Preneur, après remise des clefs, la régularisation des comptes de charges sera faite selon un décompte qui lui sera adressé. En cas de situation débitrice du Preneur, celle-ci sera payable à réception du décompte. Si elle est créditrice, celle-ci lui sera remboursée simultanément à l'envoi du décompte.

Il est convenu entre les Parties que, outre les charges mentionnées dans le budget de charges communiqué annuellement par le Bailleur au Preneur, celui-ci devra s'acquitter directement, auprès des tiers concernés, de l'ensemble des frais, honoraires et coûts relatifs aux différentes prestations qu'il aura directement contractées dans le cadre de son occupation des Locaux Loués, comme notamment les contrats de fournitures de différents fluides ou les contrats de nettoyage et de surveillance des Locaux Loués.

#### **10.5. Budget de charges**

Le Preneur versera, chaque trimestre, en sus du loyer net de toutes charges, une provision pour couvrir la partie des charges susmentionnées dont le Preneur ne s'acquittera pas directement auprès des tiers concernés, égale au quart de la somme toutes taxes comprises lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

Sur la base du budget prévisionnel figurant en Annexe 10.5, la provision pour charges s'établit à titre indicatif, au titre de l'année 2020, à un montant de 4 €/m²/an/ hors taxes, hors fiscalité (taxe foncière, taxe sur les bureaux, etc.), hors consommations privatives.

## **11. CONDITIONS DE JOUISSANCE**

### **11.1. Entrée en jouissance - Etat des lieux**

Le Preneur prendra les Locaux Loués en l'état où ils se trouveront à la date de Mise à Disposition, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux sera établi et signé contradictoirement par les Parties à la date de Mise à Disposition. Les frais de cet état des lieux seront supportés par le Preneur.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, l'état des lieux susvisé ne serait pas dressé, un huissier de justice sera mandaté sur l'initiative de la Partie la plus diligente aux fins d'établissement dudit état des lieux, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, ledit état des lieux étant alors réputé contradictoire et opposable à ce dernier.

### **11.2. Autorisations administratives et respect de la réglementation**

Le Preneur prend l'engagement :

- au cours du Bail comme de ses renouvellements éventuels, de se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur et à venir, sans délai et à ses frais, en ce compris tous travaux pour mettre les Locaux Loués en conformité avec des normes ou toutes prescriptions de l'Administration relative à l'activité exploitée dans les locaux, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, les règles définies par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité, la sécurité, la salubrité (y compris toutes conséquences découlant de la réglementation sur la légionellose, la lutte contre les termites, etc.), l'incendie, la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP), le Code de l'environnement et de la santé publique, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre ;
- plus généralement, de se conformer à l'ensemble de la réglementation applicable à son activité et à satisfaire à toute demande ou injonction des autorités administratives compétentes en la matière, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1719 du Code civil. Par ailleurs, le Preneur déclare avoir une connaissance parfaite des Locaux Loués et renoncer à toute demande vis-à-vis du Bailleur visant à remettre en cause la conformité ou la compatibilité des Locaux Loués avec son activité ;
- de faire, à ses frais, son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou à son utilisation des Locaux Loués et/ou à l'exercice de son activité.

Le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur des autorisations administratives obtenues, en lui en adressant copie.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à ce sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti par lui de toutes les conséquences pouvant en résulter ;

- dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue de l'exercice de l'activité du Preneur ou en raison d'une implantation différente choisie par le Preneur, celui-ci assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières

qui en découleraient - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seraient réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant du présent Bail ;

- de ne pas entreposer dans les Locaux Loués des produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité des occupants de l'Immeuble ;
- de respecter les consignes de sécurité de l'Immeuble.

Le Preneur s'engage à établir une notice de sécurité relative aux Locaux Loués dans le cadre du dossier des Travaux d'Aménagements et à le communiquer au Bailleur à première demande de ce dernier.

Il s'oblige notamment :

- à se conformer à l'évolution des seuils d'occupation autorisés et à la réglementation en ce domaine, de manière à ne faire courir aucun risque aux occupants de l'Immeuble, dont la sécurité relève de ses obligations et de sa responsabilité, sans recours contre le Bailleur ;
- à laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant l'Immeuble et s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant l'Immeuble

### **11.3. Garnissement et exploitation effective**

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués (i) constamment garni de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de la bonne exécution de toutes les clauses et charges du Bail, et (ii) en état permanent d'exploitation effective.

### **11.4. Prescriptions particulières**

Le Preneur s'engage à :

- ne pas user d'appareils produisant des gaz nocifs, ni d'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués, ou de tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconque, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ;
- faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils de radio, télévision ou autre, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes ;
- ne pas troubler la jouissance paisible des autres utilisateurs et des voisins de l'Immeuble ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché à ce titre, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations, ondes ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit, même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur. Il devra veiller à l'ordre, la propreté et la salubrité des Locaux Loués ;

- n'avoir dans les Locaux Loués aucun dépôt de marchandises ni aucune installation de nature à entraîner des dangers d'explosions ou de mauvaises odeurs ;
- ne pas surcharger les planchers, dans les conditions prévues à l'Annexe 11.4, à peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

D'une manière générale, le Preneur garantit le Bailleur des conséquences de toute demande indemnitaire et de toute action qui serait intentée à son égard par les tiers ou l'administration au titre du non-respect par le Preneur des stipulations du Bail.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai sur présentation des justificatifs par le Bailleur.

Le Preneur devra, sans délai, faire cesser les plaintes et prendre à ses seuls frais toutes mesures nécessaires, en ce compris tous travaux, pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché de ce chef.

#### **11.5. Fluides - Abonnement réseaux**

Le Preneur fera son affaire personnelle du raccordement et de la souscription des abonnements nécessaires à l'alimentation des Locaux Loués aux réseaux énergétiques et fluides (électricité, installations téléphoniques, etc.).

Il règlera directement aux services concernés tous les frais, redevances, taxes dus au titre du raccordement, des sous-abonnements, de leur mise en service, fonctionnement, entretien et il acquittera directement ses consommations et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle de la résiliation desdits abonnements au terme du Bail et il acquittera les frais et éventuelles indemnités y afférents, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché à ce titre.

Il est ici rappelé que l'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans l'Immeuble est à la charge du Preneur.

### **12. ENTRETIEN – TRANSFORMATION – INTERVENTIONS DIVERSES**

#### **12.1. Entretien et conformité**

##### **12.1.1. Le Preneur devra entretenir les Locaux Loués en bon état de réparation et d'entretien.**

L'ensemble des réparations, les travaux de mise en conformité rendus nécessaires par toute réglementation en vigueur ou future applicable à l'activité exploitée dans les Locaux Loués, ainsi que le remplacement des Equipements de l'Immeuble seront à la charge du Preneur, y compris en cas de vétusté, sous réserve toutefois des Réparations Bailleur qui resteront à la charge du Bailleur.

Conformément à l'Article 13, le Preneur devra, en fin de Bail, rendre les Locaux Loués en bon état de propriété, d'entretien et de réparation, la vétusté étant à la charge du Preneur.

**12.1.2.** En conséquence, le Preneur devra, notamment :

- assurer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, peintures et revêtements de sols et murs, serrurerie générale, sols, canalisations, plomberie, menuiserie, installations électriques ou téléphoniques, câblages informatiques, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils, installations ou éléments d'équipement, y compris si ces travaux sont liés à la vétusté (à l'exception des Réparations Bailleur), les énonciations ci-dessus étant seulement indicatives et non limitatives ;
  - maintenir les Locaux Loués en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté ;
  - souscrire à ses frais exclusifs les contrats de nettoyage des équipements privatifs de toute nature installés par ou pour lui dans les Locaux Loués ;
  - réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception des Réparations Bailleur ;
  - laisser libre accès au Locaux Loués pour permettre au Bailleur de faire réaliser, tout au long du Bail, par les organismes de son choix, tout contrôle périodique des Locaux Loués et de tous équipements ou installations propres aux Locaux Loués, notamment techniques et environnementaux, ainsi que les travaux et les mesures pour y satisfaire.
- Sur demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera, pour sa seule information, une copie des rapports de contrôle ;
- informer sans délai le Bailleur, par écrit, de tous désordres et effectuer les réparations lui incombant sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou tous dommages résultant de son silence ou de son retard.

**12.1.3.** Le Preneur communiquera au Bailleur une copie des rapports établis par les organismes vérificateurs visant à vérifier les installations propres au Preneur, dans le mois suivant leur réception, comportant notamment les éventuelles prescriptions, recommandations ou réserves formulées ainsi que les mesures à prendre par le Preneur pour y satisfaire, en ce compris tous travaux.

Dans le mois suivant la réalisation desdites mesures, le Preneur communiquera au Bailleur un rapport établi par ces mêmes organismes validant les mesures ainsi réalisées, étant précisé que ces travaux et/ou mesures devront être réalisés dans le délai de trois (3) mois suivant la remise des rapports par les organismes, à moins que lesdits rapports n'exigent une réalisation dans des délais plus courts.

A défaut pour le Preneur d'avoir réalisé lesdites mesures dans ce délai, le Bailleur disposera de la faculté de faire réaliser lesdites mesures par toute entreprise de son choix, aux frais du Preneur.

**12.1.4.** Le Preneur sera responsable de toutes réparations quelle que soit leur nature, qui seraient nécessitées, soit par un défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Locaux Loués.

Nonobstant toutes dispositions prises par le Preneur en vue d'effectuer les interventions requises au titre de l'entretien des Locaux Loués, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et un devis estimatif des travaux relevant des obligations du preneur, et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur disposera d'un délai de vingt-et-un (21) Jours Calendaires à compter de la réception de cet envoi pour faire établir des états descriptifs et devis estimatifs par des entreprises de son choix, selon les mêmes standards de qualité et dans le même délai, pour un coût inférieur, ou les mesures qu'il s'engage à réaliser pour remédier aux manquements constatés par le Bailleur. Ce délai ne sera pas applicable en cas de travaux urgents, à savoir notamment, et sans que cette liste soit limitative :

- les travaux menaçant la sécurité des personnes ou la solidité ou la structure de l'Immeuble ;
- les travaux prescrits par toute réglementation ;
- les travaux prescrit par les assurances.

En cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai ou en cas de non réalisation des mesures proposées ou encore si ces mesures se révélaient insuffisantes, le ou les devis, de même que les travaux d'entretien et de remplacement prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés par le Preneur, et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre et/ou bureau d'étude le cas échéant.

## **12.2. Travaux dans l'Immeuble par le Bailleur ou dans les immeubles voisins ou sur la voie publique**

Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les travaux urgents dont l'exécution ne pourra pas être différée jusqu'à la fin du Bail ou tous travaux de mise en conformité quelconques que le Bailleur jugerait nécessaire dans le cadre d'une bonne conservation de l'Immeuble.

Pour le cas où il envisagerait de tels travaux, le Bailleur s'engagera à :

- prévenir le Preneur trente (30) Jours Calendaires avant la date de commencement des travaux, sauf urgence (le délai de préavis devant alors être défini au regard de l'urgence considérée) ;
- (i) réduire, dans la mesure du possible, les désagréments que pourraient générer de tels travaux et (ii), dans le cadre d'une concertation, prendre en compte les éventuelles observations formulées par le Preneur pour autant que celles-ci soient raisonnables et ne génèrent pas de surcoût de réalisation des travaux.

Le Preneur devra laisser traverser les Locaux Loués par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires et sans alternatives pour le Bailleur à la bonne conservation, gestion et à la desserte de l'Immeuble.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, et déposer sans délai tous mobiliers, aménagements et installations dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement, l'amélioration, la modification ou la mise en conformité de l'Immeuble et/ou des équipements ;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans l'Immeuble ;

étant entendu que le coût de ces déposes sera assumé par la Partie devant supporter le coût des travaux à l'origine de ladite dépose.

Le Preneur devra pareillement déposer sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux.

En outre, le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, sans indemnité ni réduction de loyer, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelle que soit la gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre les auteurs.

### **12.3. Transformations ou aménagements par le Preneur**

#### **12.3.1. Travaux d'Aménagement du Preneur**

Le Preneur souhaite réaliser dans les Locaux Loués un programme de travaux d'aménagement entre la Mise à Disposition et la Date d'Effet (les "**Travaux d'Aménagement**").

Avant de commencer ses Travaux d'Aménagement, le Preneur devra transmettre au Bailleur le programme détaillé et définitif desdits Travaux d'Aménagement indiquant notamment la nature des tâches et travaux projetés.

Le Bailleur disposera alors d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés pour faire connaître au Preneur ses éventuelles observations relatives au programme détaillé susvisé.

Il est en tant que de besoin précisé que l'autorisation du Bailleur relative au programme détaillé susvisé ne portera en aucune façon sur une quelconque validation de la conformité des Travaux d'Aménagement envisagés par le Preneur au regard notamment des règles de l'art, des règles de sécurité, d'hygiène et plus généralement au regard de la réglementation en vigueur.

Le Preneur a remis un programme prévisionnel des travaux figurant en Annexe 12.3.1 que le Bailleur approuve. Le Preneur remettra au Bailleur le programme détaillé susvisé sur lequel se basera le Bailleur pour donner son autorisation définitive conformément aux stipulations du présent Article, le programme prévisionnel des travaux figurant en Annexe 12.3.1 ne valant aucunement autorisation par le Bailleur des Travaux d'Aménagement.

Le Preneur s'engage à réaliser les Travaux d'Aménagement sous sa seule responsabilité et conformément aux stipulations du Bail, en particulier l'Article 12.3.2.

Il est rappelé que le Preneur devra présenter au Bailleur les attestations d'assurance visées à l'Article 12.3.2 préalablement au démarrage des Travaux d'Aménagement.

Le Bailleur fera contrôler les Travaux d'Aménagement du Preneur, si bon lui semble, par tout prestataire de son choix, aux frais du Preneur, ces frais devant être raisonnables.

#### **12.3.2. Transformations ou aménagements par le Preneur en cours de Bail**

12.3.2.1 Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de murs, de planchers ou de voûtes, démolition ou construction, aucun changement de distribution des Locaux Loués qui affecterait les parois, portes coupe-feux ou les distributions de fluides, de même qu'aucune intervention en façade de l'Immeuble, ni travaux affectant l'aspect extérieur de l'Immeuble, et d'une manière générale la sécurité, la structure, la solidité et le fonctionnement de l'Immeuble.

12.3.2.2 Néanmoins, si le Preneur souhaitait, pour les besoins exclusifs de son activité, réaliser de telles interventions, il devra alors en faire la demande écrite au Bailleur et ne pourra les réaliser qu'après y avoir été expressément autorisé. Le Preneur devra adresser sa demande au Bailleur à laquelle sera joint un dossier comprenant :

- un descriptif détaillé des travaux et équipements envisagés,
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée, et
- un dossier de sécurité.

Il s'en suivra un délai de vingt (20) Jours Calendaires à compter de la réception du dossier complet à l'issue duquel le Bailleur fera part au Preneur de sa décision, le refus ne pouvant intervenir que pour un motif légitime, réel et sérieux, à savoir un motif lié notamment (sans que cette liste soit limitative) :

- à l'harmonie générale extérieure de l'Immeuble ou à son standing ;
- aux règles de sécurité de l'Immeuble ou aux normes de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers ;
- aux règles ou normes de construction ou d'urbanisme ;
- à l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale ;
- à l'impact des travaux sur les lots techniques ou fluides (climatisation, chauffage, renouvellement d'air) s'il est tel qu'il serait de nature à menacer la sécurité des personnes, la solidité ou la structure de l'Immeuble, ou le bon fonctionnement des équipements et installations correspondants ;
- à l'impact des travaux sur la pérennité des garanties et assurances souscrites par le Bailleur ;
- à l'impact des travaux sur la surface de plancher des Locaux Loués, que ce soit à la hausse ou à la baisse ;
- aux stipulations du Bail.

12.3.2.3 Toutefois, la procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, travaux de peinture ou de décoration intérieure ou n'ayant pas d'impact sur les lots techniques ou fluides (climatisation, chauffage, renouvellement d'air) ou encore sur la sécurité des personnes, la solidité ou la structure de l'Immeuble, le Preneur s'engageant simplement à tenir le Bailleur préalablement informé de la réalisation de ces travaux, qui seront effectués à ses frais, sous sa seule responsabilité et en respectant la législation en vigueur. Le Preneur devra néanmoins remettre au Bailleur un dossier comprenant les plans de récolement après chaque phase de travaux.

La dérogation prévue au paragraphe ci-dessus ne porte pas préjudice à la faculté du Bailleur de demander la remise en état des Locaux Loués dans les conditions prévues à l'Article 13.

12.3.2.4 Dans le cas où l'autorisation pour la réalisation des travaux serait accordée par le Bailleur, les travaux devront être exécutés sous la direction et le contrôle d'un architecte et/ou d'un bureau de contrôle qui pourront être choisis par le Preneur mais qui devront avoir été préalablement agréés par le Bailleur. Dans l'hypothèse où l'architecte et/ou le bureau de contrôle proposé par le Preneur n'aurait pas l'agrément du Bailleur, le Bailleur devra proposer un autre architecte et/ou bureau de contrôle qui sera alors retenu, le Bailleur s'engageant à motiver un éventuel refus d'agrément.

Les honoraires de l'architecte et/ou du bureau de contrôle, qu'ils aient été choisis ou non par le Preneur, seront à la charge de celui-ci, étant précisé que ces honoraires devront être conformes aux prix du marché.



#### 12.3.2.5 Le Preneur devra :

- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives, ou le cas échéant, déclarations de travaux éventuellement requises préalablement au commencement des travaux ;
- garantir le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir, vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances ou des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur, sans qu'il soit besoin de prouver la faute du Preneur, et assumer toutes les conséquences financières qui pourraient en découler, et notamment indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux qu'il a réalisés ;
- faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires de polices d'assurances adéquates ;
- exécuter ces travaux à ses frais dans les règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Bailleur ;
- supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- ne causer aucune gêne excédant les troubles normaux de voisinage pour les immeubles voisins et les autres occupants de l'Immeuble ;
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers ;
- souscrire toutes les assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile ;
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où les travaux à réaliser seraient couverts par une garantie décennale ;
- fournir après exécution des travaux les plans de récolement complets, accompagnés de plans de géomètre-expert au format Autocad 2000 ou version postérieure, des ouvrages exécutés.

L'autorisation du Bailleur et/ou l'intervention de prestataires choisis ou agréés par lui ne saurait(en)t en aucun cas engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

#### 12.3.2.6 Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression, indemnisation ou autres, ceci sans aucun recours contre le Bailleur.

Il est rappelé que tous les contrôles et vérifications, auxquels les aménagements, installations et équipements du Preneur peuvent et pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, notamment celles relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur à ce titre notamment pour les dégradations, troubles de jouissance et conséquences financières susceptibles d'en résulter.

#### 12.3.2.7 L'autorisation accordée par le Bailleur en application du présent Article ne portera pas préjudice à sa faculté de demander la remise en état des Locaux Loués au départ du Preneur, dans les conditions prévues à l'Article 13.

#### **12.4. Installations extérieures - Enseignes**

Le Preneur ne pourra procéder ou faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que toutes enseignes, plaques, panneau, logo, objets ou mobiliers en saillie sur la façade de l'Immeuble ou en bordure de l'Immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations administratives requises à cet effet, et sans préjudice du respect des stipulations de l'Article 12.3.2.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, le Preneur devra souscrire toute assurance de responsabilité civile nécessaire et maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien afin de ne pas porter atteinte au standing de l'Immeuble et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes en découlant.

Le Preneur sera responsable de la pose et de la dépose des installations ou agencements (y compris la remise en état consécutive au retrait en fin de jouissance).

Le Bailleur se réserve le droit d'implanter toute enseigne ou publicité sur l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, sans que le Preneur puisse prétendre à indemnité ou réduction de loyer.

#### **12.5. Visite des lieux**

Le Bailleur ou son mandataire aura le droit de visiter les Locaux Loués en présence du Preneur, chaque jour ouvrable de neuf (9) heures à dix-neuf (19) heures, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du Bail, de leur parfait entretien, de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge, et afin de pouvoir librement effectuer tout audit technique des installations et équipements des Locaux Loués, moyennant l'information du Preneur avec un préavis minimum de vingt-quatre (24) heures, sauf cas d'urgence.

Il est en outre convenu que, au cas où le Bailleur déciderait de céder l'Immeuble ou les titres de la société détenant l'Immeuble, le Bailleur ou son mandataire pourra procéder à la visite des Locaux Loués, en présence du Preneur, chaque jour ouvrable de neuf (9) à dix-neuf (19) heures, avec tout candidat cessionnaire ou ses mandataires en respectant un délai de prévenance du Preneur d'au moins vingt-quatre (24) heures, sauf cas d'urgence.

Dès qu'un congé aura été donné, les candidats locataires, accompagnés d'un préposé du Bailleur, pourront visiter les Locaux Loués, en présence du Preneur, chaque jour ouvrable de neuf (9) à dix-neuf (19) heures, avec un préavis minimum de vingt-quatre (24) heures, sauf cas d'urgence.

### **13. LIBERATION DES LOCAUX - REMISE EN ETAT - ACCESSION**

A son départ, le Preneur devra restituer les Locaux Loués :

- (i) après enlèvement de tout cloisonnement et câblage et installations spécifiques du Preneur qu'il aura installées, depuis la date de Mise à Disposition, durant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements telles que - la liste ci-après étant purement énonciative et non limitative - câblage informatique et téléphonique, équipement en courant faible, cloisonnement, antenne parabolique et autres, enseigne, plaque ou autres aménagements. Cette remise en l'état initial interviendra aux frais exclusifs du Preneur, étant convenu que l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur ne limite aucunement cette obligation de remise des Locaux Loués dans leur état tel que défini ci-dessus par le Preneur.

Toutefois, le Bailleur pourra, si bon lui semble, bénéficier par voie d'accession et sans indemnité, au départ du Preneur, de tout ou partie des travaux, aménagements, transformations, améliorations ou constructions réalisés par le Preneur à compter de la date de Mise à Disposition ;

- (ii) en bon état d'entretien, de propreté, de réparations et de remplacements prévus au Bail. Ledit bon état s'apprécie par rapport à l'état initial à savoir l'état des lieux d'entrée établi à la date de Mise à Disposition et sans prise en compte de la vétusté qui demeure à la charge du Preneur.

Un (1) mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et redevances à sa charge et pour lesquelles le Bailleur serait solidairement tenu et pourrait être appelé, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Dans les six (6) mois précédant le départ prévu du Preneur, il sera procédé contradictoirement au constat de l'état des Locaux Loués et de leurs équipements, état qui comportera le relevé, établi en commun entre le Bailleur et le Preneur, des travaux et remplacements à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur devra les faire exécuter à ses frais pour la date d'expiration du Bail ou de son départ en cas de départ anticipé, sous le contrôle de l'architecte désigné par le Bailleur, aux frais du Preneur.

A défaut d'établissement dudit état des Locaux Loués du fait du Preneur, ledit constat pourra être établi par l'huissier mandaté à cet effet par/à l'initiative de la plus diligente des Parties et aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, ledit état étant alors réputé contradictoire et opposable à ce dernier.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les travaux et remplacements lui incombant pour la date d'expiration du Bail, comme celle dans laquelle il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur aura le choix :

- (i) soit d'enjoindre au Preneur de procéder aux travaux et remplacement qui s'avèreraient nécessaires, nonobstant la remise des clés ;
- (ii) soit d'y procéder lui-même, aux frais du Preneur, lesdits frais s'entendant toutes taxes comprises et s'imputant à due concurrence sur le dépôt de garantie.

Dans les deux hypothèses visées aux (i) et (ii) ci-dessus, le Preneur sera en outre redevable envers le Bailleur d'une indemnité (l'"**Indemnité d'Immobilisation**") égale à deux (2) fois le montant du dernier loyer en cours toutes taxes comprises, augmenté des charges, impôts et taxes, qui sera calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux Loués nécessaire à la réalisation des travaux et aux remplacements incombant au Preneur, au-delà de la fin du Bail, payable à semaine échue. L'Indemnité d'Immobilisation ayant pour le Bailleur un caractère purement indemnitaire, elle ne sera pas soumise à la TVA.

Dans le cas où le Preneur ou tous occupants de son chef, serait déchu de tout droit ou titre d'occupation et n'aurait pas libéré les Locaux Loués dans les conditions définies au présent Article :

- (i) le Bailleur pourra poursuivre l'expulsion du Preneur ou de tous occupants de son chef considérés à compter de la date de fin du Bail comme occupants sans droit ni titre ;
- (ii) le Preneur sera redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation visée à l'Article 21.

#### **14. SOUS-LOCATION - DOMICILIATION**

Il est rappelé que les Locaux Loués sont indivisibles dans la commune intention des Parties.

Toute sous-location ou domiciliation dans les Locaux Loués est interdite, que ce soit pour une période temporaire, à titre gratuit ou précaire.

Le Preneur pourra domicilier toute entité appartenant à son Groupe dans les Locaux Loués.

#### **15. CESSION**

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au présent Bail, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, étant précisé que le cessionnaire du fonds de commerce devra présenter les mêmes garanties de solvabilité que le Preneur et être agréé par le Bailleur, qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif légitime.

Seront notamment considérés comme des motifs légitimes, sans que l'énumération ci-dessous soit limitative, les cas dans lesquels le candidat cessionnaire du fonds de commerce ne présenterait pas :

- (i) une surface financière suffisante ;
- (ii) la capacité à exécuter les obligations mises à sa charge aux termes du Bail ;
- (iii) des garanties de respectabilité suffisantes, notamment au regard des réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- (iv) serait un concurrent direct d'un autre locataire de l'immeuble.

Le Bailleur devra agréer ou refuser d'agréer la personnalité du candidat cessionnaire du fonds de commerce dans un délai de maximum d'un (1) mois à compter de la date de réception (ou de première présentation) de la demande que le Preneur lui adressera par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse du Bailleur à l'expiration de ce délai, le candidat cessionnaire sera réputé refusé.

Aucune cession du Bail ne pourra avoir lieu :

- si le Preneur n'est pas à jour du paiement de l'intégralité des sommes exigibles au titre du Bail ;
- en l'absence de fourniture par le candidat cessionnaire d'un dépôt de garantie conforme aux stipulations de l'Article 9.1 et d'une garantie bancaire autonome à première demande conforme aux stipulations de l'Article 9.2 ;
- en l'absence de fourniture par le candidat cessionnaire de polices d'assurance conformes aux stipulations de l'Article 18.

Il est en tant que de besoin précisé que la cession du Bail ne devra entraîner la modification d'aucune clause du Bail.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport quinze (15) Jours Calendaires avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport. Une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai de quinze (15) Jours Calendaires, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre exécutoire, le tout à peine de résiliation du Bail.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront pendant toute la durée résiduelle du Bail, garants solidaires du paiement des loyers et de leurs accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce (i) quelle que soit la période pendant laquelle les Locaux Loués auront été exploités par l'un d'entre eux et (ii) alors même qu'ils ne seraient plus dans les Locaux Loués et auraient même cédés leurs droits.

Cette garantie ne pourra être invoquée par le Bailleur que dans la limite des éventuelles dispositions légales qui seraient impératives.

Cette garantie solidaire sera due par chaque cédant sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, de quarante-cinq (45) Jours Calendaires à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La garantie sera également due après la fin du Bail quelle qu'en soit la cause, pendant la période d'occupation des Locaux Loués jusqu'à leur libération effective et totale et la remise des clefs, dans la limite des éventuelles dispositions légales qui seraient impératives.

## **16. RESPONSABILITÉ - RENONCIATION A RECOURS**

### **16.1. Interruption des prestations**

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'irrégularité, de mauvais fonctionnement ou d'interruption temporaires des différents services afférents à l'Immeuble et équipements communs de l'Immeuble, sauf dans l'hypothèse où ces troubles résulteraient d'une défaillance du Bailleur au titre de son obligation de délivrance ou d'une carence du Bailleur dans la réparation des désordres constatés dans des délais raisonnables.

A cet égard, le Bailleur s'engage à enjoindre les différents prestataires de remédier aux désordres avec diligence et réaliser leurs travaux sans interruption non motivée desdits travaux.

### **16.2. Renonciation a recours**

Sans préjudice de l'obligation de délivrance conforme prévue à l'article 1719 du Code civil et aux obligations d'entretien auxquelles le Bailleur a souscrit aux termes du présent Bail, le Preneur renonce expressément à tout recours en réclamation ou responsabilité à l'encontre du Bailleur, de son mandataire et de leur assureur en cas de :

- dégâts causés aux Locaux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau, de rupture de conduites, ou de remontées d'eau pour quelque cause que ce soit, incendie, explosion, et de tout autre trouble de jouissance en résultant ;
- trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou de tous tiers en général, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vol, de tentative de vol, de détournement, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- préjudice matériel ou immatériel résultant d'un désordre ou d'un défaut, affectant les Locaux Loués et relevant notamment des garanties des constructeurs (garantie décennale, biennale et de parfait achèvement) et ce par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le Bailleur s'obligeant en ce cas à mettre en œuvre ladite garantie et, s'il y

a lieu, les assurances souscrites ;

- d'accident matériel ou corporel dans les Locaux Loués ;
- réclamations des tiers du fait de troubles de jouissance imputables à son activité ;
- troubles de jouissance générés par tous tiers ;
- privation de jouissance ou perte d'exploitation en cas de dommages matériels ou immatériels causés aux Locaux Loués ou à l'Immeuble, du fait de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, actes de terrorisme,
- privation de jouissance ou perte d'exploitation résultant de toutes épidémies, pandémies (notamment Covid-19 ou toute autre forme de coronavirus) ;
- ainsi que d'une manière générale et dans la limite de l'obligation de délivrance du Bailleur et des autres stipulations du Bail qui prévalent sur cette clause, du fait de l'arrêt ponctuel de son activité pour quelque cause que ce soit, étant précisé que le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser les désagréments dont souffrirait le Preneur dans ce cadre.

Le Preneur fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant directement contre leurs auteurs sans recours à l'encontre du Bailleur ;
- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le Bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.

### **16.3. Expropriation**

Le Preneur renonce également à tous recours en responsabilité ou réclamation à l'encontre du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, sous réserve pour le Bailleur d'avoir dûment prévenu l'autorité expropriante de l'existence du Bail, auquel cas il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant du Bail et des activités exercées dans les Locaux Loués auprès de la partie expropriante.

## **17. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

### **17.1. Cas de destruction susceptibles d'entraîner la résiliation du Bail**

Conformément à l'article 1722 du Code civil, dans le cas où, à la suite d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure ou d'un sinistre les Locaux Loués étaient détruits ou rendus matériellement inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité, si bon semble à l'une des Parties.

En outre, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, dans le cas où, à la suite d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine :

- (i) plus de cinquante pour cent (50 %) de la surface des Locaux Loués étaient détruits ou rendus matériellement inutilisables ou rendus inutilisables par l'effet d'une décision administrative, ou si les éléments indispensables à l'exploitation des Locaux Loués viendraient à être détruits, rendant impossible la poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués ; et
- (ii) la reconstruction à l'équivalent ou la remise en état d'utilisation s'avérerait impossible dans un délai inférieur à dix-huit (18) mois,

le Preneur et le Bailleur pourront alors obtenir la résiliation du Bail, sans indemnité de part et d'autre, sur simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente (30) Jours Calendaires suivants l'avis donné par l'architecte du Bailleur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières du Bailleur restant acquis au Bailleur.

En cas de résiliation du Bail, le Preneur devra libérer les Locaux Loués dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la notification visée au paragraphe précédent, étant précisé que durant cette période, le Preneur devra payer le loyer et les charges au prorata de la surface des Locaux Loués qui ne serait pas détruite ou inutilisable. Dans cette hypothèse, par dérogation aux stipulations de l'Article 13, le Preneur restituera les Locaux Loués dans leur état au jour de la résiliation du Bail. Il est précisé que dans l'hypothèse où le Preneur souhaiterait libérer les Locaux Loués dans un délai supérieur à trois (3) mois les Parties se rencontreront afin de discuter du délai de libération des Locaux Loués

Dans le cas où le Bail ne serait pas résilié en application du présent Article, le Bail continuera de produire effet et le Preneur bénéficiera, pendant la durée des travaux de remise en état, d'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues matériellement inutilisables ou rendus inutilisables par l'effet d'une décision administrative.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

#### **17.2. Cas de destruction non susceptibles d'entraîner la résiliation du Bail**

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, si par suite d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine :

- (i) au maximum cinquante pour cent (50 %) de la surface des Locaux Loués étaient détruits ou rendus inutilisables, sans que les éléments indispensables à l'exploitation des Locaux Loués soient détruits ; ou
- (ii) plus de cinquante pour cent (50 %) de la surface des Locaux Loués étaient détruits ou rendus matériellement inutilisables ou rendus inutilisables par l'effet d'une décision administrative, ou si les éléments indispensables à l'exploitation des Locaux Loués venaient à être détruits, rendant impossible la poursuite de l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, mais que la reconstruction à l'équivalent ou sa remise en état d'utilisation s'avérerait inférieure à dix-huit (18) mois, ou que malgré un délai de reconstruction supérieur à dix-huit (18) mois, aucune des Parties ne demandait la résiliation du Bail,

le Bail continuera de produire ses effets et le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues matériellement inutilisables ou rendues inutilisables par l'effet d'une décision administrative.

Le Bailleur devra faire toutes diligences en vue de la remise en état des Locaux Loués et y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux Loués qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier et réciproquement.

En cas de désaccord tant sur la proportion des Locaux Loués détruite ou rendue matériellement inutilisable ou rendue inutilisable par l'effet d'une décision administrative, sur le caractère indispensable des éléments d'exploitation des Locaux Loués détruits, que sur la durée de

remise en état des Locaux Loués, les Parties conviennent de se référer aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé, à la requête de la Partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert étant supportés à parts égales entre les Parties.

L'expert devra faire ses meilleurs efforts pour rendre ses conclusions dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de l'acceptation de sa mission et ses conclusions lieront les Parties et seront insusceptibles de recours (sauf en cas d'erreur manifeste ou de fraude).

## **18. ASSURANCES**

### **18.1. Assurances du Bailleur**

Pour l'information du Preneur, le Bailleur indique qu'il a souscrit pour l'Immeuble, en valeur à neuf hors taxes y compris tous agencements et installations considérés comme l'Immeuble par nature ou destination dont il serait propriétaire, suivant l'article 525 du Code civil, des polices d'assurances contre notamment :

- les risques d'incendie,
- explosions, dommages électriques,
- tempêtes, dégâts des eaux, émeutes,
- attentats,
- actes de terrorisme et de sabotage,
- perte de loyers pour une durée de 48 mois,
- sa responsabilité civile en tant que propriétaire de l'Immeuble.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont, notamment, les frais de déblais, remblais et les honoraires d'experts.

Les Parties conviennent que les franchises éventuellement applicables seront à la charge du Preneur.

### **18.2. Refacturations des assurances du Bailleur**

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des charges, les primes résultant des polices visées à l'Article 18.1, dans les conditions visées aux Articles 10.2 et 10.4.

Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

### **18.3. Assurances du Preneur**

Le Preneur devra assurer les risques propres à son exploitation à compter de l'entrée en jouissance des Locaux Loués, soit la Mise à Disposition, pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements et en tout état de cause jusqu'à la restitution des Locaux Loués selon les modalités ci-après stipulées, en souscrivant à cet effet des polices d'assurances auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

- « *responsabilité civile* » pour garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de son activité, ses matériels, marchandises ou son personnel ;
- « *incendie, foudre, toute explosion, dommages électriques, ouragan, tempête, dégât des eaux, vol* » et ce en vue de garantir ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, en ce y compris tous frais de déblais,



démolition, enlèvement, étalement, échafaudage rendu nécessaire, de même qu'honoraires d'expert, pour garantir sa responsabilité d'occupant tant à l'égard du Bailleur que des voisins et des tiers ;

- « *perte d'exploitation* » en vue de garantir sa privation de jouissance éventuelle des Locaux Loués.

Il devra justifier de l'ensemble des polices concomitamment à la Mise à Disposition et à toute réquisition du Bailleur. Ces garanties devront être maintenues et renouvelées pendant toute la durée du Bail.

En outre, il est rappelé qu'au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués dans les conditions définies au Bail, il devra contracter les assurances requises à cet effet.

#### 18.4. **Renonciations réciproques à recours**

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours en cas de sinistre qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, pour les principaux dégâts et dommages dont ceux-ci pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer son mandataire et leurs assureurs respectifs à tout recours en cas de sinistre qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Les Parties s'engagent réciproquement à justifier de ces renonciations à recours dans le mois de la Date d'Effet.

#### 18.5. **Défaut de couverture du Preneur**

Faute pour le Preneur de souscrire lesdites polices d'assurances et/ou de payer les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de lui rembourser toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné ci-dessus à l'Article 8.6, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

#### 18.6. **Surprimes**

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour des voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres occupants ou des voisins.

#### 18.7. **Sinistre**

Le Preneur devra, sous quarante-huit (48) heures, déclarer au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux Loués ou affecterait les équipements et/ou installations communes à l'Immeuble, quelle qu'en soit l'importance, dès lors qu'il en aura connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect qui en résulte et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurance tout sinistre quel que soit sa date de survenance et sa gravité apparente.

## **19. ENVIRONNEMENT - INFORMATION DU PRENEUR**

### **19.1. Contraintes en matière environnementale**

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable et ambitieuse, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental de l'Immeuble.

Le Preneur accepte de fournir toutes les informations qui lui seront demandées par le Bailleur en relation avec les certifications ou accréditations que le Bailleur serait amené à solliciter pour l'Immeuble.

De plus, si le Bailleur en fait la demande, le Preneur lui communiquera toutes les données et les informations les plus détaillées possibles qu'il possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux Loués et qui concernent :

- la consommation de toutes sources d'énergie, y compris d'électricité ou de gaz,
- 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,
- la description sommaire des travaux réalisés dans les Locaux Loués, et le cas échéant, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau, les caractéristiques environnementales des matériaux.

Par ailleurs, les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, les Parties se concerteront à ce sujet dans le cadre des réunions programmées annuellement, ou plus fréquemment à la demande d'une Partie, afin d'être en mesure de respecter toute réglementation impérative.

A cet égard, les Parties déclarent avoir connaissance de la réglementation dite "décret tertiaire" et, en particulier, de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation qui impose le respect, pour les bâtiments existants dans lesquels sont exercées une activité tertiaire sur une surface de plancher égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, d'objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale à hauteur de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 et ce, par rapport à une consommation énergétique de référence.

En application des dispositions des dispositions de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation :

- (i) les Parties se concerteront de bonne foi afin de déterminer ensemble les actions de réduction de la consommation d'énergie finale à mettre en place afin de respecter les obligations issues de la réglementation dite "décret tertiaire" et des textes pris pour son application. Chaque Partie prendra à sa charge les actions de réduction de la consommation d'énergie finale ainsi que le coût des travaux et remplacements qui doivent être effectués dans ce cadre en fonction des obligations qui lui incombent en vertu des stipulations du Bail, en particulier des Articles 10.2 et 12 du Bail ;
- (ii) le Preneur s'engage à déclarer annuellement, sur la plateforme numérique créée à cet effet, les informations prévues à l'article R.131-41 du Code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues par la réglementation dite "décret tertiaire".

### **19.2. Etat Risques et Pollutions (E.R.P)**

En application du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

Les Locaux Loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions (E.R.P), dont le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu, figure en Annexe 19.2.

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

Le Bailleur informe par ailleurs le Preneur qu'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances n'est survenu depuis qu'il est propriétaire des Locaux Loués et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux Loués antérieurement.

### **19.3. Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique portant sur les Locaux Loués sera communiqué par le Bailleur au Preneur dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de Mise à Disposition.

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

### **19.4. Contrôles**

Le Preneur pourra, s'il le souhaite, faire analyser la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les Locaux Loués.

Le Preneur fera par ailleurs son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche de matériaux dangereux, ou des travaux nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

### **19.5. Documents fournis au Preneur**

Il est ici précisé que les documents fournis par le Bailleur ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

En conséquence, et sans préjudice du respect par le Bailleur de l'ensemble de ses obligations au titre du Bail en ce compris l'obligation de délivrance du Bailleur, le Bailleur, qui n'est pas un technicien en la matière, ne garantit en aucun cas le contenu, l'exhaustivité et l'exactitude des documents émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce que le Preneur reconnaît expressément. Le Bailleur s'engage, en revanche, à subroger le Preneur dans tous ses droits à l'encontre desdits auteurs.

Le Preneur déclare avoir pris parfaitement connaissance des documents fournis, et en particulier des diagnostics transmis en vertu du Bail.

En conséquence, le Preneur ne pourra s'en prévaloir pour intenter une action à l'encontre du Bailleur, tous les droits du Preneur à l'encontre des auteurs des rapports concernés étant en revanche réservés.

## **20. DÉCLARATIONS DU PRENEUR**

Le Preneur déclare qu'il dispose de la capacité requise en vue de contracter le présent Bail et déclare :

- qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de commerce dans cette hypothèse ;
- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il a obtenu l'ensemble des autorisations exigées au titre de ses statuts, ainsi que celles imposées au sein de son groupe tant sur un plan national qu'international.

## **21. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges ou accessoires à son échéance, de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, de toutes sommes dues du fait de l'occupation des Locaux Loués par le Preneur, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du Bail, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter sur le visa de la clause résolutoire, signifié par acte extra-judiciaire et reproduisant *in extenso* les dispositions de l'article L.145-41 du Code de commerce, resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Cette clause étant stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y déroger expressément si bon lui semble.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers exigibles, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts dus en réparation du dommage résultant du non-respect des obligations du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation (perte de loyers, frais de recommercialisation, de réaménagement des locaux, de participation financière éventuelle en contrepartie de la conclusion d'un nouveau bail, etc.).

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou de non renouvellement, sera égale à deux (2) fois le montant du loyer toutes taxes comprises qui aurait été applicable en cas de non résiliation et sera due pour la période, en sus du remboursement des charges, taxes et accessoires incombant au Preneur, commençant à courir à la date de prise d'effet de la résiliation jusqu'à la libération effective des Locaux Loués, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi en raison notamment de l'impossibilité de procéder à une relocation.

Cette indemnité d'occupation présentant pour le Bailleur un caractère purement indemnitaire, elle ne sera pas soumise à la TVA.

## **22. NOTIFICATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE**

Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Elles seront réputées faites à la date de réception effective par le destinataire.

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

Le Bailleur se réserve toutefois le droit d'élire domicile au siège social de son mandataire chargé de la gestion de l'Immeuble, sous réserve d'en avertir préalablement le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

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

Tout changement de destinataire et d'adresse devra être adressé par la Partie à l'autre Partie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins huit (8) Jours Calendaires à l'avance.

## **23. CONFIDENTIALITE**

L'existence et le contenu du Bail sont et demeureront confidentiels, et aucune des Parties ne pourra faire un quelconque communiqué de presse, ni publier ou communiquer, sous quelque forme que ce soit, quelque information que ce soit concernant le Bail (y compris aux autres occupants de l'Immeuble) sans l'approbation préalable et écrite de l'autre Partie, sauf :

- (i) divulgation aux éventuels sous-locataires des Locaux Loués des informations strictement nécessaires à la sous-location ;
- (ii) divulgation rendue obligatoire par la loi ou les règlements en vigueur ou pour répondre à des demandes émanant d'autorités judiciaires, administratives ou boursières s'imposant à la Partie concernée ;
- (iii) divulgation rendue nécessaire pour l'exécution du Bail ; et
- (iv) divulgation à destination des personnels, actionnaires ou conseils des Parties, sous réserve qu'ils soient informés de la confidentialité des informations ainsi transmises et s'engagent à la respecter.

Par exception, en cas de processus de cession directe ou indirecte de tout ou partie de l'Immeuble ou en cas de financement bancaire de celui-ci, le Bailleur pourra révéler l'existence et le contenu du Bail aux tiers susceptibles d'être intéressés par l'acquisition ou le financement de l'Immeuble.

## **24. DIVERS**

### **24.1. Modifications – indivisibilité**

Le présent contrat et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties, étant précisé que ses Annexes jointes en font partie intégrante.

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.

Il est rappelé que le Bail et les Locaux Loués sont déclarés, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisibles au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du Bail, de cession ou de quelque cause que ce soit, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

### **24.2. Transfert de propriété**

Si le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie des Locaux Loués, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale (notamment par voie de cession, fusion, scission, d'apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, etc.), le Bail (en ce inclus le bénéfice du dépôt de garantie ou de la garantie bancaire autonome à première demande prévus à l'Article 9) sera transmis de plein droit au nouveau propriétaire sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, apporte novation au Bail. En conséquence, la garantie bancaire autonome à première demande prévue à l'Article 9.2 ne devront comporter aucune clause contraire de nature à interdire le transfert susvisé.

L'acquéreur se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant des présentes, tant activement que passivement. Le Bailleur sera libéré de toute obligation à l'égard du Preneur à compter de la substitution de l'acquéreur. Le Preneur sera tenu de poursuivre les présentes vis-à-vis des propriétaires successifs, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

### **24.3. Droit applicable – Juridiction compétente**

Le Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

Sauf stipulation contraire du Bail prévoyant une compétence spécifique, tout litige auquel le Bail pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Paris.

### **24.4. Enregistrement – Frais et honoraires**

Il pourra être procédé à l'enregistrement du Bail à la demande du Preneur et aux frais de celui-ci.

Le Bailleur et le Preneur paieront chacun tous les frais et coûts qu'ils auront respectivement engagés à l'occasion du Bail, y compris les honoraires et frais de leurs consultants et conseils respectifs.

Les frais et honoraires de toute nature engagés par le Bailleur pour faire respecter ses droits au titre des présentes et, notamment sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par huissiers, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige et facturés sur le terme suivant, dès lors que ces actes seraient justifiés.

**25. LISTE DES ANNEXES**

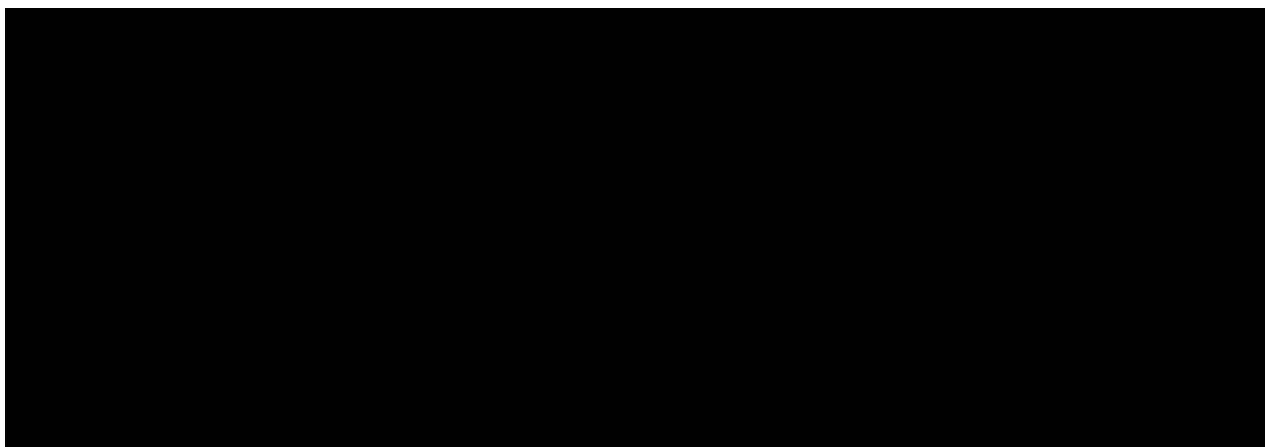
**26. ANNEXES**

Les Annexes suivantes font partie intégrante du Bail :

<u>Annexe 5.1</u>	Descriptif et plans des Locaux Loués
<u>Annexe 8.4</u>	RIB du Bailleur
<u>Annexe 9.2</u>	Modèle d'acte de garantie bancaire autonome à première demande
<u>Annexe 10.3</u>	Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux réalisés par le Bailleur
<u>Annexe 10.5</u>	Budget prévisionnel de charges pour l'année 2020
<u>Annexe 11.4</u>	Plans de localisation des surcharges dans les Locaux Loués
<u>Annexe 12.3.1</u>	Programme prévisionnel des Travaux d'Aménagement
<u>Annexe 19.2</u>	Etat des risques et pollutions (E.R.P.)

Fait à Paris,

Le 9 décembre 2020,



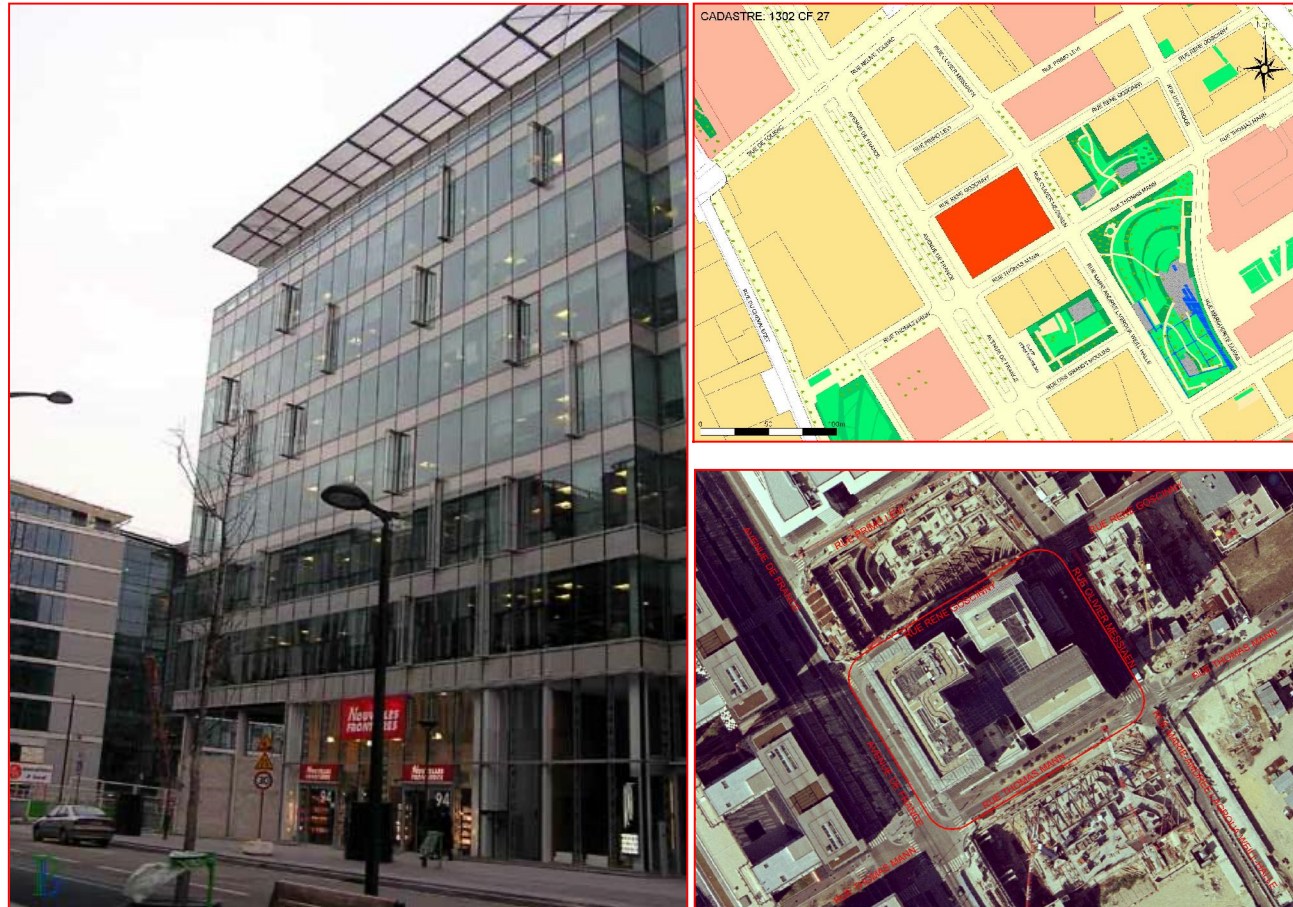
## **Annexe 5.1**

### **Descriptif et plans des Locaux Loués**



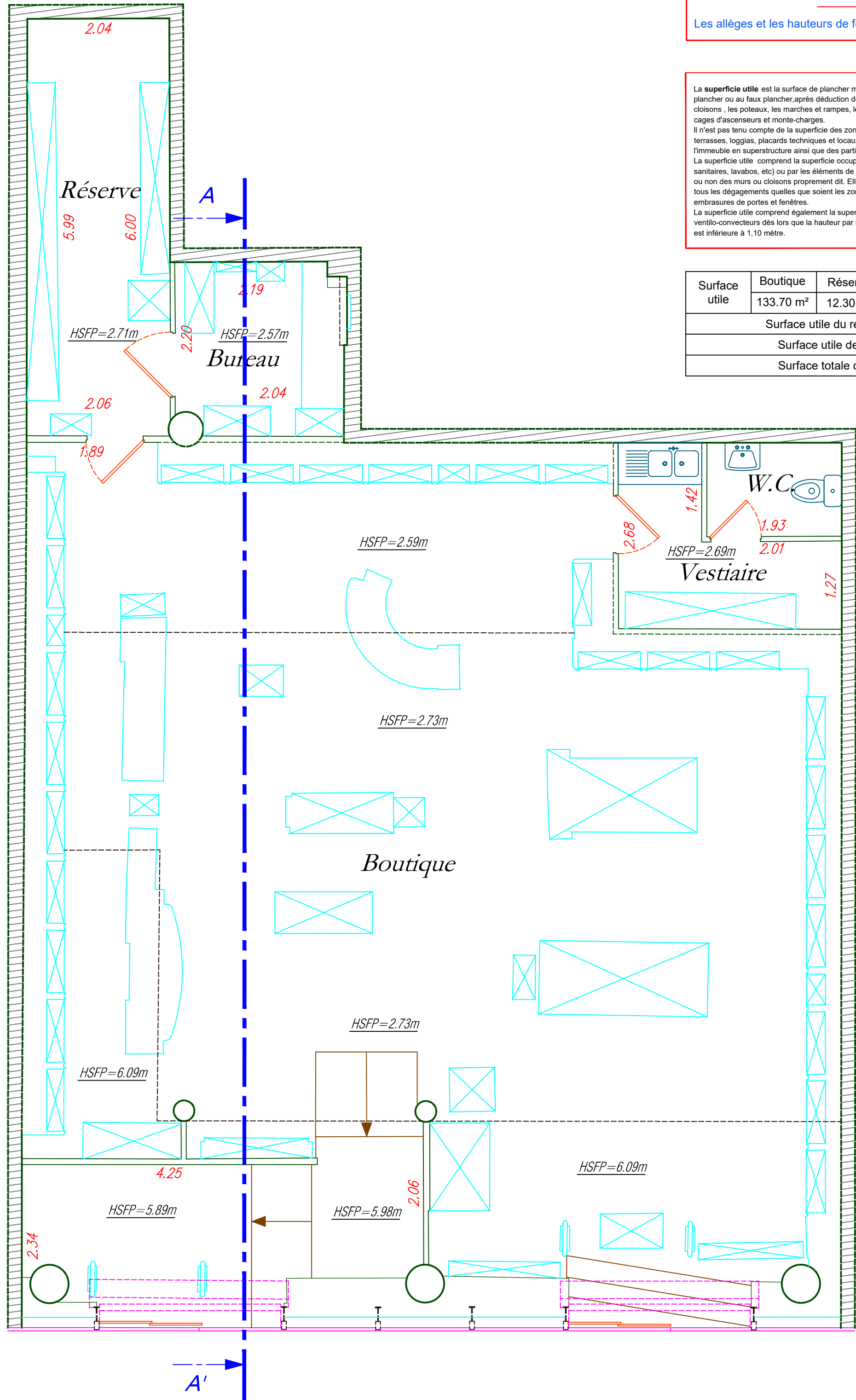
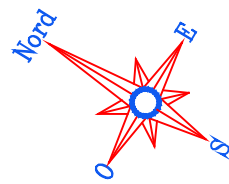
IMMEUBLE SIS À PARIS 13°  
90 A 98 AVENUE DE FRANCE

PLAN DES INTÉRIEURS  
REZ-DE-CHAUSSEE



	DOSSIER N° 2020AA863P	OCTOBRE 2020	ÉCHELLE : 1/50
	IND 1 :		
	IND 2 :		

21/23, RUE DE L'AMIRAL ROUSSIN 75015 PARIS - TEL : 01.44.38.00.00. - FAX : 01.44.38.00.20. - E-MAIL : CABINET@BLOY.GEOMETRE-EXPERT.FR



La précision retenue correspond à l'échelle requise ou adoptée.  
Les murs extérieurs et la mitoyenneté sont représentés à titre indicatif.

Les allèges et les hauteurs de fenêtres sont mesurées sur les ouvrants.

La **surface utile** est la surface de plancher mesurée à une hauteur de 1,10 mètre par rapport au plancher ou au faux plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, les cloisons, les poteaux, les marches et rampes, les cages d'escaliers, les gaines, les conduits de fumée, les cages d'ascenseurs et monte-charges.  
Il n'est pas tenu compte de la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, loggias, placards techniques et locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble en superstructure ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.  
La superficie utile comprend la superficie occupée par les installations propres au local (appareils sanitaires, lavabos, etc) ou par les éléments de décor (estimée) ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit. Elle comprend également en superstructure la superficie de tous les dégagements quel que soient les zones desservies, des sas de sécurité, ainsi que des embrasures de portes et fenêtres.  
La superficie utile comprend également la superficie des allèges des fenêtres ainsi que des convecteurs et ventilo-convecteurs dès lors que la hauteur par rapport au plancher de ces allèges et de ces convecteurs est inférieure à 1,10 mètre.

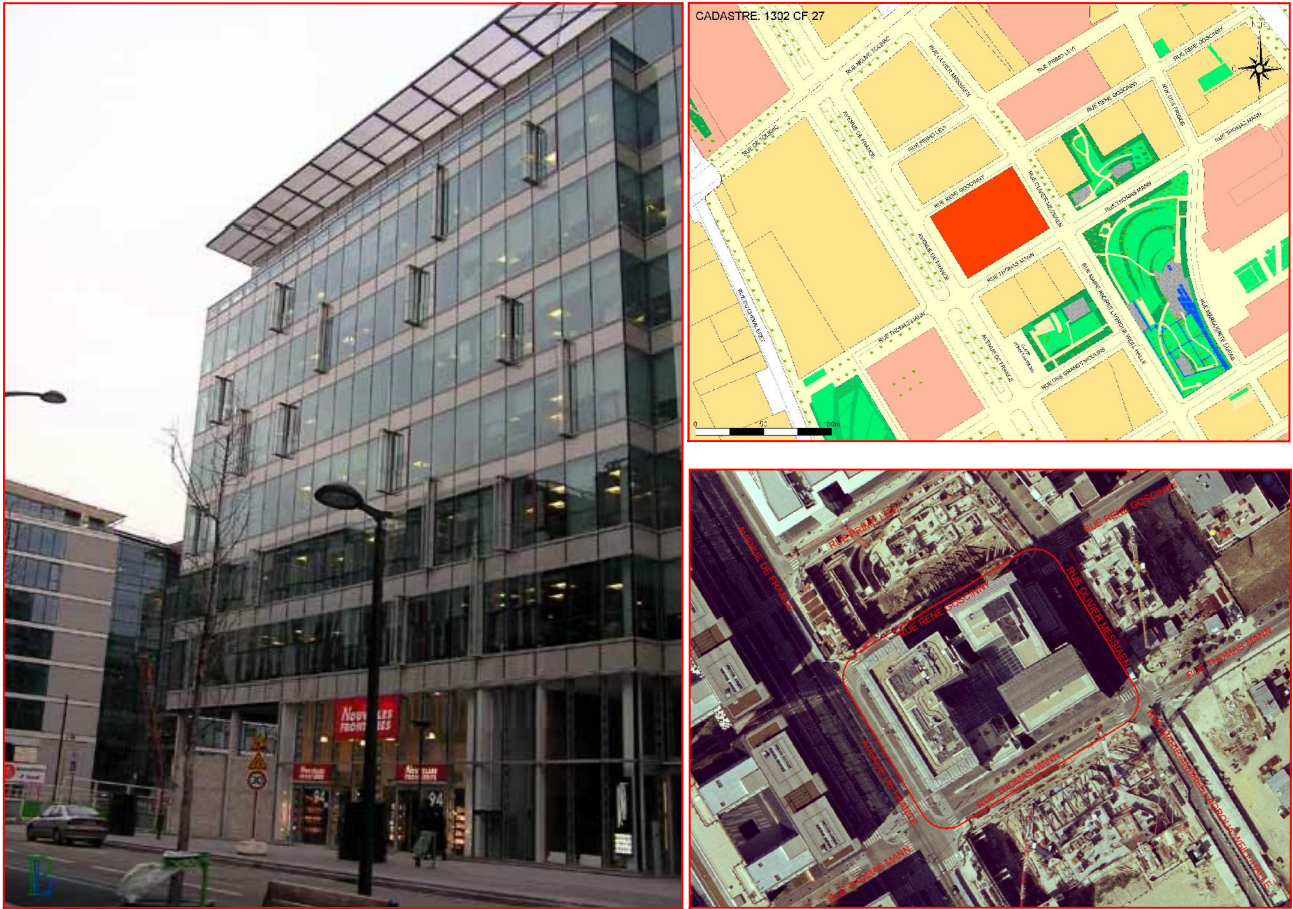
Surface utile	Boutique	Réserve	Bureau	Vestiaire	W.C.
	133.70 m²	12.30 m²	5.90 m²	5.70 m²	2.60 m²
Surface utile du rez-de-chaussée : 160.20 m²					
Surface utile de la mezzanine : 35.60 m²					
Surface totale du commerce : 195.80 m²					

Avenue de france



IMMEUBLE SIS À PARIS 13 °  
90 A 98 AVENUE DE FRANCE

PLAN DES INTÉRIEURS  
MEZZANINE



La précision retenue correspond à l'échelle requise ou adoptée.  
Les murs extérieurs et la mitoyenneté sont représentés à titre indicatif.

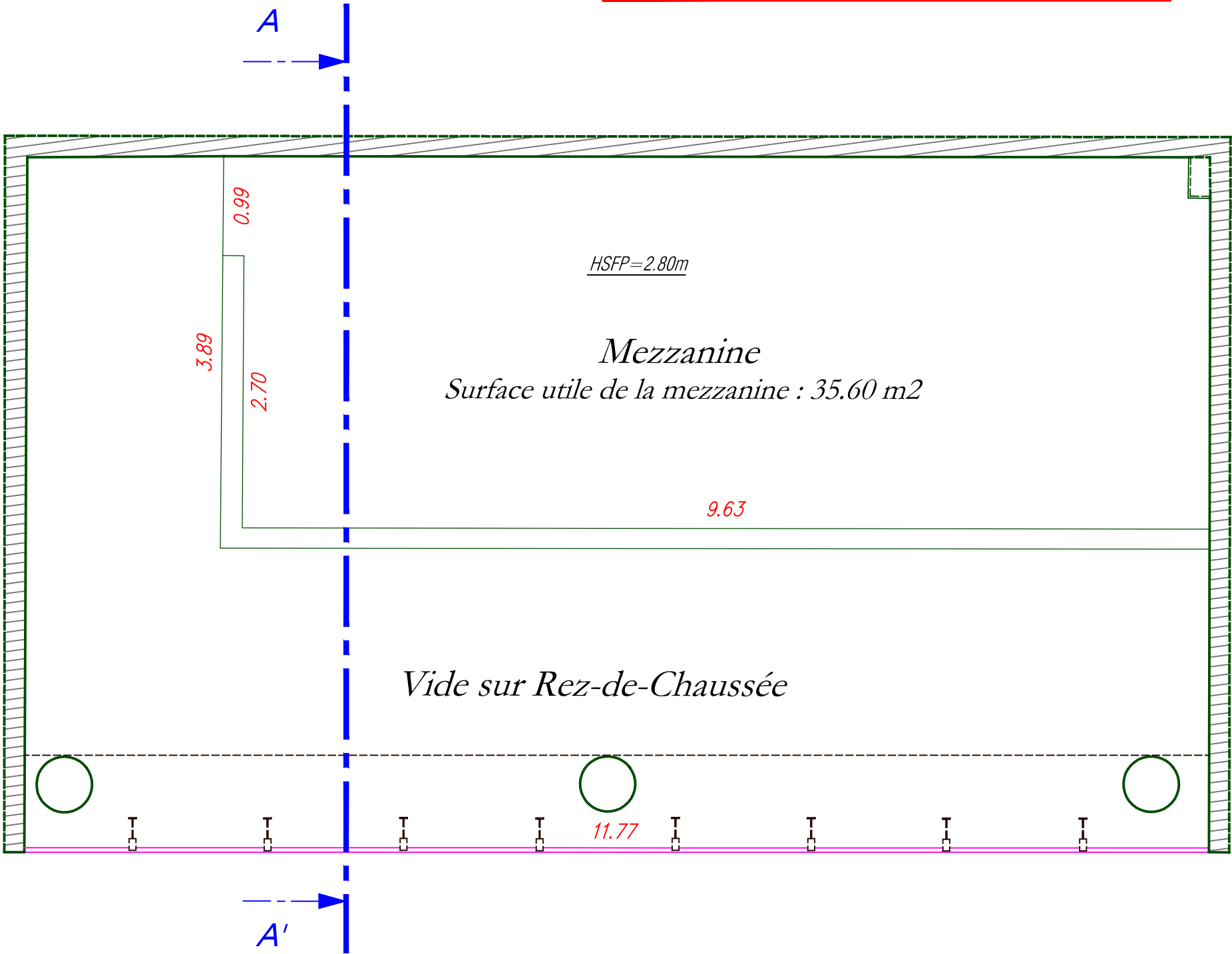
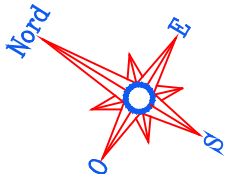
Les allèges et les hauteurs de fenêtres sont mesurées sur les ouvrants.

La **superficie utile** est la surface de plancher mesurée à une hauteur de 1,10 mètre par rapport au plancher ou au faux plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, les cloisons, les poteaux, les marches et rampes, les cages d'escaliers, les gaines, les conduits de fumée, les cages d'ascenseurs et monte-charges.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, loggias, placards techniques et locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble en superstructure ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

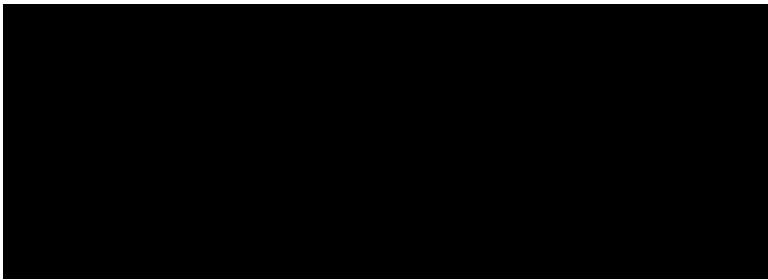
La superficie utile comprend la superficie occupée par les installations propres au local (appareils sanitaires, lavabos, etc) ou par les éléments de décor (estimée) ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit. Elle comprend également en superstructure la superficie de tous les dégagements quelles que soient les zones desservies, des sas de sécurité, ainsi que des embrasures de portes et fenêtres.

La superficie utile comprend également la superficie des allèges des fenêtres ainsi que des convecteurs et ventilo-convecteurs dès lors que la hauteur par rapport au plancher de ces allèges et de ces convecteurs est inférieure à 1,10 mètre.



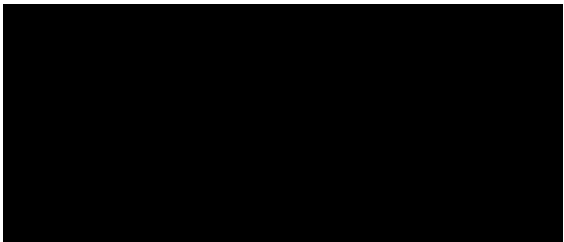
Avenue de france

**Annexe 8.4**  
**RIB du Bailleur**



RIB compte de loyer Bailleur

Account set  
Bank name  
Account  
Currency



## **Annexe 9.2**

### **Modèle d'acte de garantie bancaire autonome à première demande**

## GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

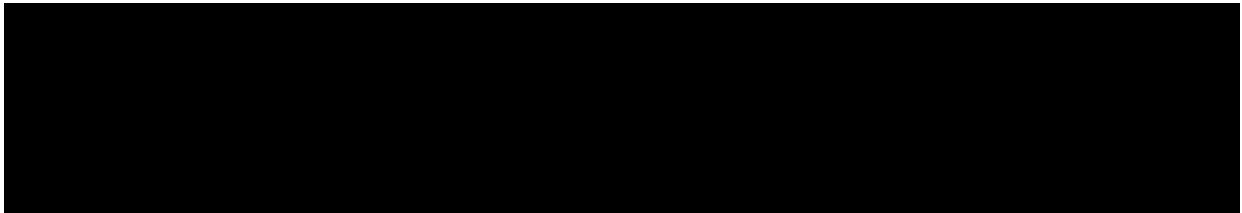
*Régie par l'article 2321 du Code civil*

### EMISE PAR :

[**Banque**], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●] sous le numéro [●], représentée par [●], dûment habilité(e.s) à l'effet des présentes en vertu de [●],

(le "**Garant**"),

### EN FAVEUR DE :



(le "**Bénéficiaire**"),

### ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- (A) Le Bénéficiaire a consenti le [●] à la société **LEPAPE**, société par actions simplifiée au capital de 104.246,20 euros, dont le siège social est situé 39-41 rue d'Artois à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 439 656 976 (le "**Preneur**"), un bail commercial (le "**Bail**") à usage exclusif de commerces, portant sur des locaux situés dans un immeuble situé 92-98 Avenue de France à Paris (75013) et composés :
- (i) de 160,20 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée de l'Immeuble ;
  - (ii) de 35,6 m<sup>2</sup> situé en mezzanine ;
- (les "**Locaux Loués**").
- (B) Le Bail a été consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 4 mars 2021 sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée au Bail conformément à l'article 7.2 du Bail (la "**Date d'Effet**"), moyennant un loyer annuel d'un montant de cent trente mille euros (130.000 €) hors taxes, hors charges et hors indexation annuelle. Le loyer est indexé chaque année de plein droit et sans formalité préalable à la date anniversaire de la Date d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.
- (C) Conformément aux stipulations de l'article 9.2 du Bail, le Preneur a demandé au Bénéficiaire de substituer au dépôt de garantie prévu à l'article 9.1 une garantie autonome à première demande émanant d'un établissement de crédit de premier rang ayant son siège social en France.
- (D) Le Garant, après avoir pris connaissance du Bail et de ses annexes, a accepté, à la demande du Preneur, de consentir la présente garantie autonome à première demande d'un montant égal à trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes, au profit du Bénéficiaire (la "**Garantie**").

**Le Garant déclare et reconnaît que l'exposé ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre en cause l'autonomie de la présente Garantie.**

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **1. GARANTIE**

Le Garant s'engage de manière irrévocable et inconditionnelle envers le Bénéficiaire à payer, à première demande du Bénéficiaire, sans pouvoir élever d'objection ni soulever quelque exception que ce soit, toutes sommes que celui-ci viendrait à demander au Garant dans la limite d'un montant total maximum égal à trois (3) mois de loyer, hors charges et hors taxes, soit la somme de trente-deux mille cinq cents euros (32.500 €), indexé comme il est dit ci-après (le "**Montant Maximum Garanti**").

Le Montant Maximum Garanti sera ajusté annuellement à la date anniversaire de la Date d'Effet du Bail, automatiquement, de plein droit et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou de tout autre indice qui s'y substituerait.

Pour la première indexation, qui s'effectuera le [4 mars 2022], il sera procédé à l'indexation du Montant Maximum Garanti, en prenant :

- pour Montant Maximum Garanti de référence : trente-deux mille cinq cents euros (32.500 €),
- pour indice de référence : le dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE au [4 mars 2021], et
- pour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Montant Maximum Garanti, en prenant :

- pour Montant Maximum Garanti de référence : le Montant Maximum Garanti tel qu'il résultera de l'indexation précédente,
- pour indice de référence : l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Montant Maximum Garanti, et
- pour indice de comparaison : l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le Garant reconnaît que les engagements auxquels il souscrit au titre de la présente Garantie sont irrévocables, inconditionnels, autonomes et indépendants de ceux des rapports juridiques existant entre le Bénéficiaire et le Preneur, ou le Preneur et le Garant, et notamment ceux résultant ou pouvant résulter des termes du Bail, et ne constituent pas un cautionnement au sens des articles 2288 et suivants du Code civil, mais une garantie autonome au sens de l'article 2321 du Code civil.

Le Garant renonce ainsi à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement ses relations avec le Preneur ou les relations entre le Preneur et le Bénéficiaire, aux fins de ne pas exécuter ou retarder l'exécution de ses obligations aux termes de la Garantie. De même, le Garant ne pourra se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou autre exception affectant ou résultant du Bail ou de toute autre relation juridique entre le Preneur et le Bénéficiaire ou tout autre tiers.

L'engagement du Garant est stipulé irrévocable et inconditionnel nonobstant toute contestation du Preneur ou d'un tiers.

## 2. DUREE

La Garantie prendra effet à compter de la date de [●] et sera valable jusqu'à la date d'expiration du bail augmentée de six (6) mois, soit jusqu'au [3 septembre 2033].

Toute demande reçue par le Garant avant ou à la date d'expiration de la Garantie sera satisfaite dans la limite du Montant Maximum Garanti indexé. Toute demande faite après cette date sera de nul effet. En conséquence, la restitution de la présente Garantie ne sera pas nécessaire pour constater sa caducité.

Dans l'éventualité d'une tacite prolongation ou d'un renouvellement du Bail, la Garantie sera automatiquement renouvelée, à la fin du Bail, pour une durée égale :

- (i) soit, en cas de renouvellement du Bail, à la durée du renouvellement du Bail augmentée de six (6) mois ;
- (ii) soit, en cas de tacite prolongation du Bail, à neuf (9) ans et six (6) mois à compter de l'expiration du Bail.

## 3. APPEL DE LA GARANTIE

Les sommes appelées au titre de la Garantie seront payables par le Garant au Bénéficiaire à première demande du Bénéficiaire sans que le Bénéficiaire n'ait à justifier de quelque manière que ce soit du bien-fondé de sa demande, sous réserve du respect des formes suivantes :

- (i) toute demande devra être notifiée par écrit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Notification**") adressée par le Bénéficiaire au Garant, rappelant le montant du paiement demandé et indiquant que la somme demandée est due, exigible et impayée par le Preneur au Bénéficiaire ; et
- (ii) toute Notification dans le cadre de la présente Garantie sera faite et délivrée au Garant à l'adresse suivante : [●].

La présente Garantie pourra être appelée en une ou plusieurs fois par le Bénéficiaire, dans la limite du Montant Maximum Garanti indexé, étant précisé que chaque appel viendra réduire le Montant Maximum Garanti à due concurrence.

Si pour quelque raison que ce soit, la Garantie était utilisée en cours de Bail pour le règlement de sommes dues au titre du Bail, la Garantie devra être reconstituée par le Garant.

## 4. PAIEMENT

Le Garant s'oblige à payer au Bénéficiaire le montant indiqué dans la Notification, dans la limite du Montant Maximum Garanti indexé, au plus tard dix (10) jours ouvrés suivant la date de première présentation de la Notification au Garant (la "**Date d'Exigibilité**").

Dans l'hypothèse où le Garant serait tenu, en vertu d'une disposition légale ou réglementaire, en vigueur ou à venir, d'effectuer une déduction, retenue ou prélèvement quelconque sur les sommes payables par lui aux termes de la Garantie, lesdites sommes seront augmentées du montant nécessaire de telle sorte que le Bénéficiaire perçoive toujours, après toutes déductions, retenues ou autres prélèvements, un montant net égal à celui qu'il aurait perçu en l'absence desdites déductions, retenues ou prélèvements.

Toute somme due et impayée par le Garant aux termes des présentes portera de plein droit intérêt au taux d'intérêt légal augmenté de cinq cents (500) points de base, à compter de sa Date d'Exigibilité et jusqu'au jour de son paiement effectif.



Le Garant s'interdit de compenser ou de retenir, de quelque manière que ce soit, tout ou partie des sommes dont il est ou sera débiteur aux termes des présentes, afin de parvenir au paiement des créances qu'il prétendrait avoir à l'encontre du Bénéficiaire.

L'ensemble des frais afférents à l'émission et à l'exécution de la Garantie seront à la charge exclusive du Preneur.

## **5. SUBROGATION**

Le Garant renonce à exercer une quelconque action ou recours à l'encontre du Preneur tant que le Bénéficiaire n'aura pas été payé par le Garant de l'intégralité des sommes dues en vertu de la Garantie.

## **6. TRANSFERT DE LA GARANTIE**

La présente Garantie bénéficiera de plein droit aux cessionnaires et successeurs successifs et ayants-droit du Bénéficiaire à titre universel ou particulier. En cas de transfert ou de démembrement de la propriété de l'Immeuble ou des Locaux Loués au titre du Bail, le présent engagement se poursuivra automatiquement au profit de l'acquéreur desdits locaux. Il en sera de même au profit des propriétaires successifs de l'Immeuble ou des Locaux Loués et ce, jusqu'à l'expiration des présentes.

Le Garant restera tenu par les termes de la Garantie (i) nonobstant toute fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, apport partiel d'actif ou autre restructuration de quelque nature que ce soit du Bénéficiaire avec une autre société et/ou du Preneur avec une autre société, et (ii) nonobstant toute modification notamment de la forme juridique ou dans la personne du Bénéficiaire et/ou du Preneur, même si cette opération conduit à la création d'une entité nouvelle.

La Garantie liera les successeurs et ayant-droits du Garant à titre universel, quel qu'en soit le mode, en ce compris notamment du fait d'une fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actifs. Le Garant ne pourra céder ou transférer aucun de ses droits et obligations au titre de la Garantie sans l'accord exprès et préalable du Bénéficiaire.

## **7. DIVERS**

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations de la Garantie serait nulle ou ferait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations. Le Garant et le Bénéficiaire se rapprocheront alors afin de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation dont l'objectif et les effets seront aussi proches que possible de ceux de la stipulation remplacée.

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations de la Garantie serait souverainement interprétée par un juge comme s'opposant à ce que la qualification de garantie autonome lui soit reconnue, le Garant convient que cette stipulation devra être interprétée de façon à faire prévaloir l'autonomie et la bonne exécution de l'engagement contracté par le Garant.

## **8. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

La présente Garantie est régie, interprétée et exécutée conformément à la loi française.

Sous réserve d'une disposition législative ou réglementaire ayant un caractère d'ordre public et prévoyant une compétence spécifique, les tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris seront seuls compétents pour connaître de tout litige auquel la présente Garantie pourrait donner lieu.

Fait à [●],

le [●],

en un (1) seul exemplaire original.

## **Le Garant**

---

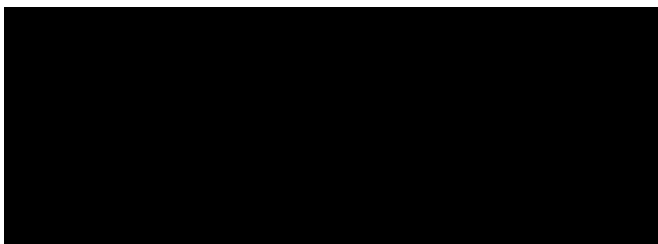
[●]

Représenté par [●]

**(Faire précéder la signature du représentant du Garant de la mention manuscrite suivante : "*Lu et approuvé, bon pour garantie autonome, inconditionnelle et irrévocable de paiement à première demande d'un montant de trente-deux mille cinq cents euros (32.500 €) indexé, dans les termes et conditions ci-dessus.*")**

Accepté par :

## **Le Bénéficiaire**



### **Annexe 10.3**

**Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux réalisés par le Bailleur**



NEXITY PROPERTY MANAGEMENT  
10/12 rue Marc Bloch - TSA 50101  
92612 CLICHY-CEDEX

## Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux réalisés par le Bailleur

Local Commercial - Ex Marionnaud

### PPA - 92 Avenue de France

DESIGNATION	R/NR	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NA	R	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
NA	NR	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL GENERAL		0.00 €	0.00 €	0.00 €		0.00 €	0.00 €
TOTAL R		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL NR		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

## **Annexe 10.5**

### **Budget prévisionnel de charges pour l'année 2020**

	Budget 2021		Commentaires
Charges locatives	1,033,790.41		
Charges recouvrables	1,033,790.41		
Ascenseurs et monte-charges	29,038.38		
Contrats de MaintenanceR - CMUAscenseur	29,038.38		Contrat maintenance
Divers maintenance et travaux	73,500.00		
Travaux d'entretienR - TEUTravaux d'entretien	20,000.00		Travaux divers
Travaux d'exploitationR - TNUGestion travaux d'exploitation	53,500.00		PPA
TéléphoneR - PTUTelephone	4,694.28		
Fluides	-		
ChauffageR - CMUChauffage privatif	-		Contrat repris par Editis
Assurances	68,609.28		
Assurance multirisquesR - AMUMultirisque	68,609.28		
Honoraires PM	22,314.74		
Honoraires de gestionR - HGU Gestion forfait	22,314.74		
Taxes	835,633.72		
Taxe de BalayageR - TYUTaxe de balayage	14,693.32		
Taxe sur les bureauxR - TBU Taxe sur les bureaux	340,284.00		
Taxe foncièreR - TFUTaxe fonciere	466,341.75		
Taxe sur les bureauxR - TBU Taxe surfaces de stationnement	14,314.65		
Total Charges locatives 92 Avenue de France	1,033,790.41		

Groupe Lepape	
Quote-part	Montant
0%	-
0%	-
0%	-
1%	610.77
1%	198.65
1%	130.80
1%	3,029.24
1%	4,151.42
1%	127.43
	8,248.31

Tantièmes Groupe Lepape	
SU local Lepape	195.8
Total SU Immeuble	21994.8
Tantièmes	0.89%

#### **Annexe 11.4**

##### **Plans de localisation des surcharges dans les Locaux Loués**





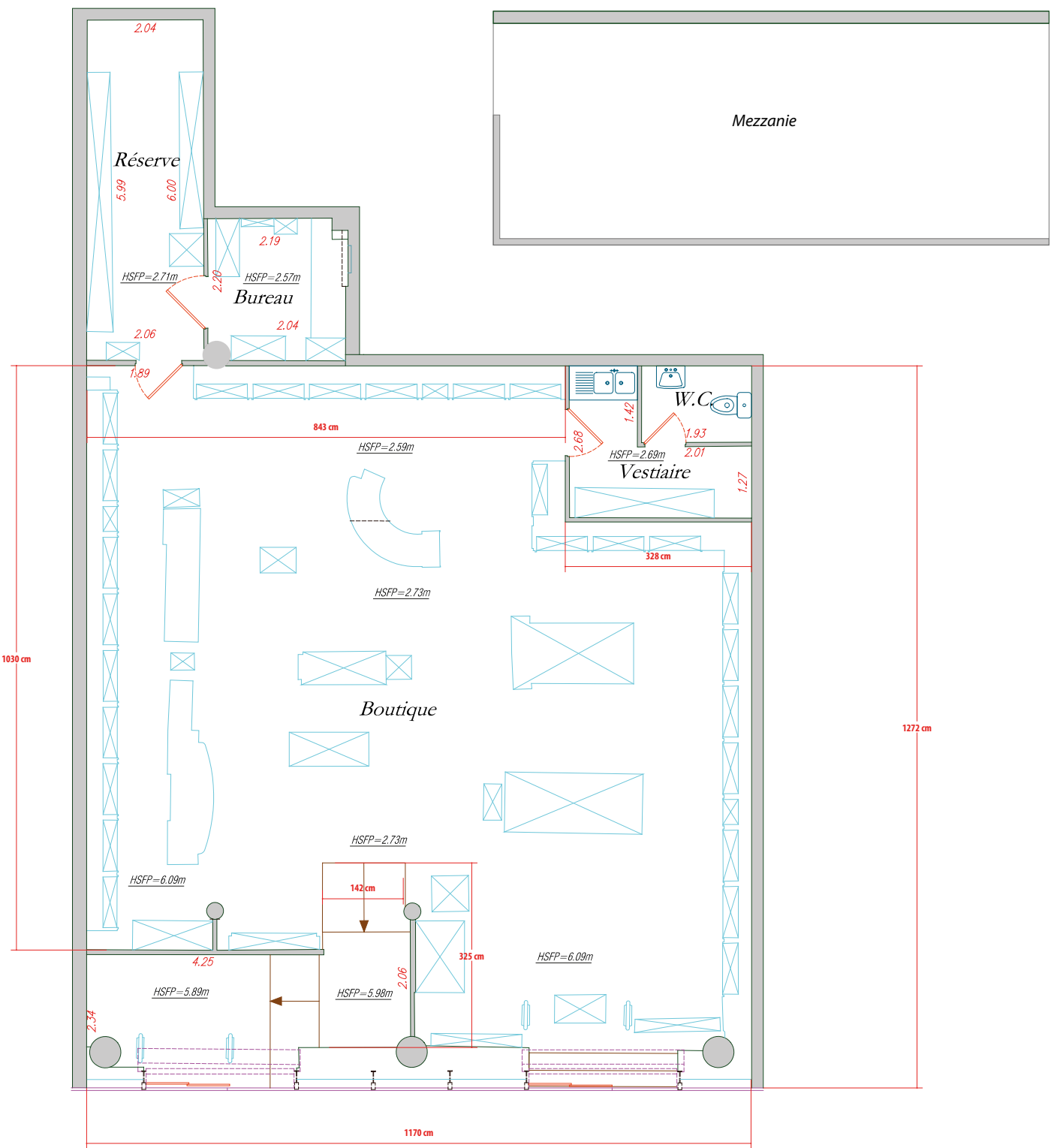
### **Annexe 12.3.1**

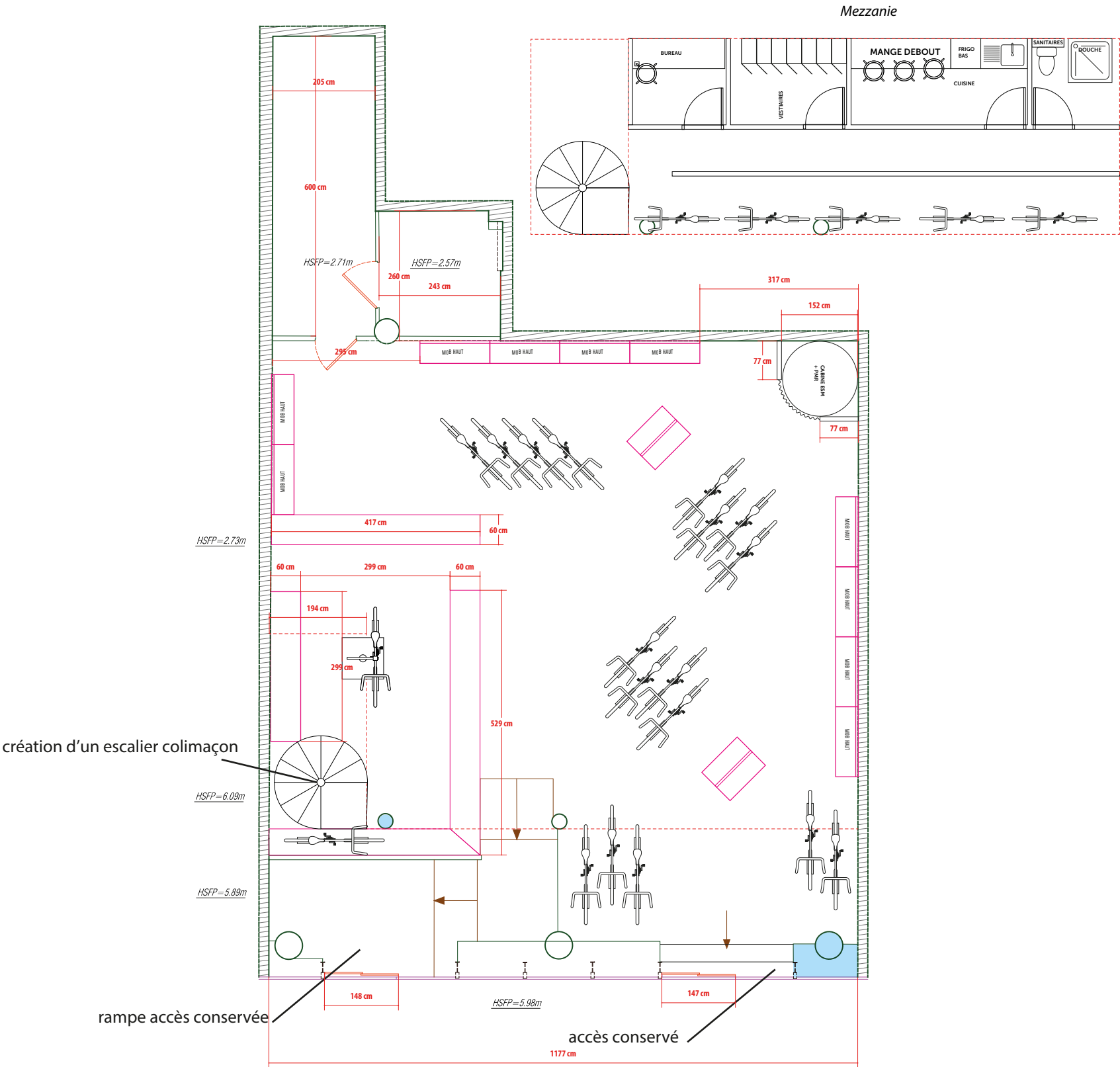
#### **Programme prévisionnel des Travaux d'Aménagement**

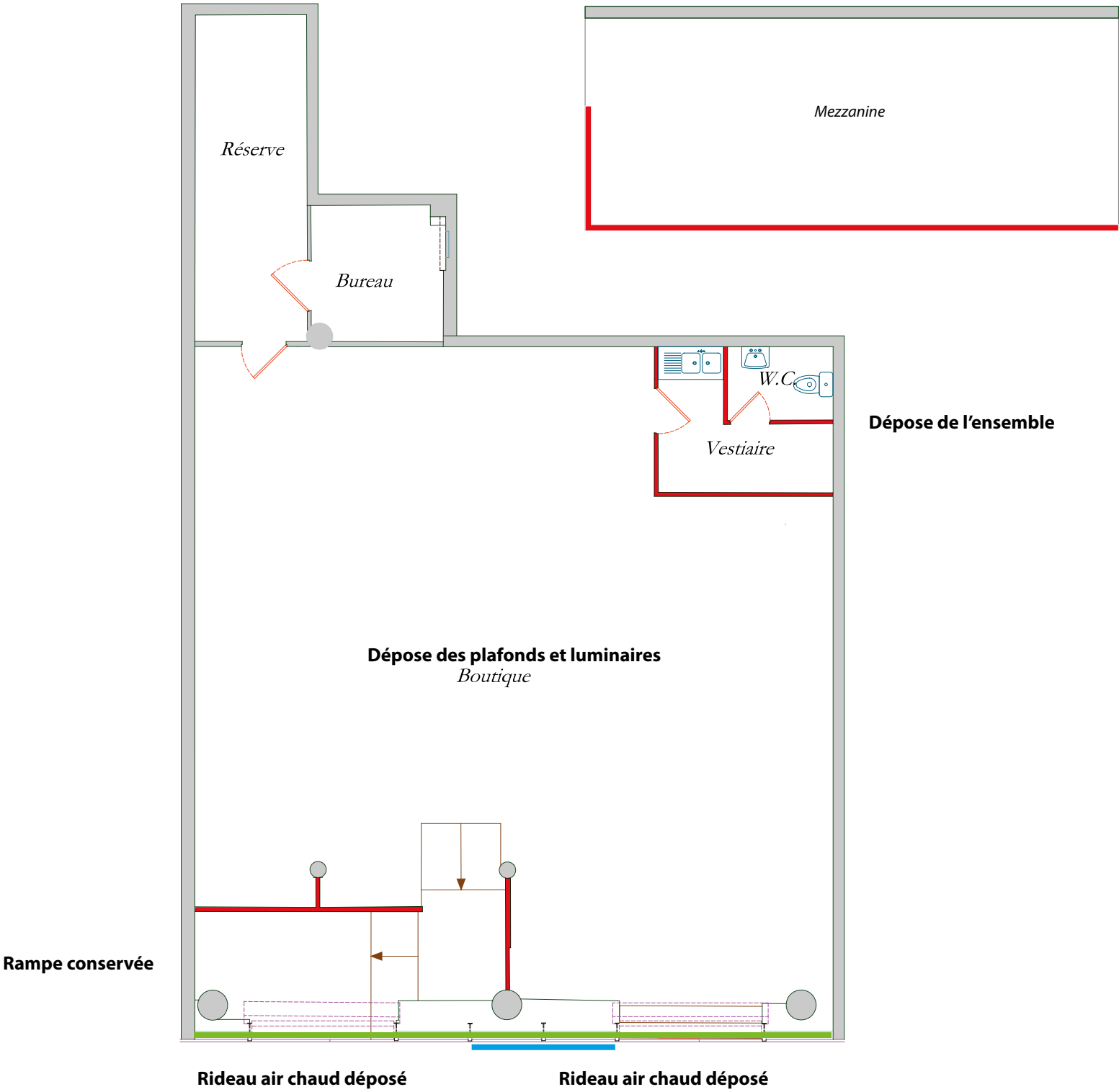
**EN SELLE MARCEL**  
PARIS

94, Avenue de France  
75013 PARIS

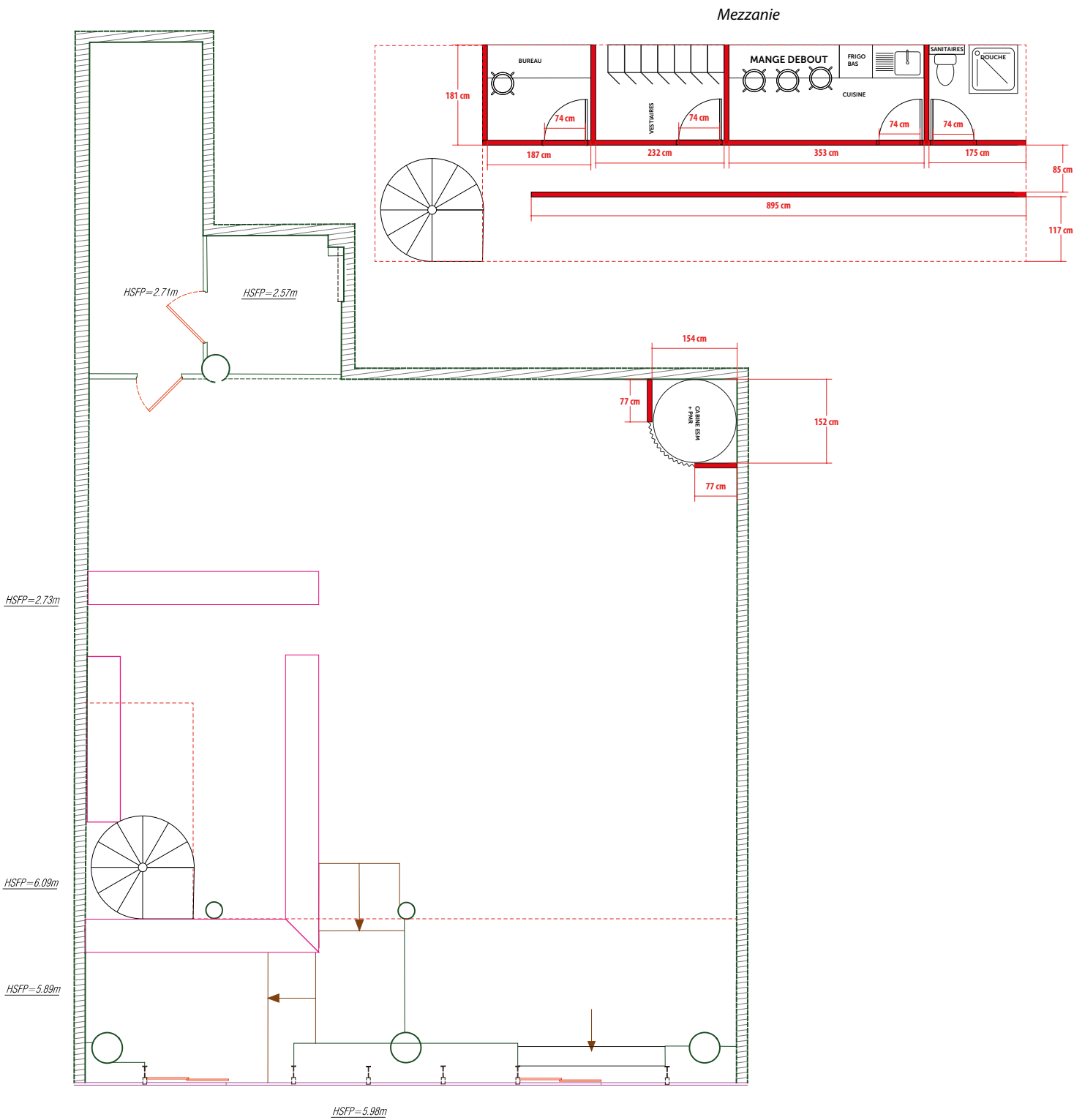
APD 01-12-2020



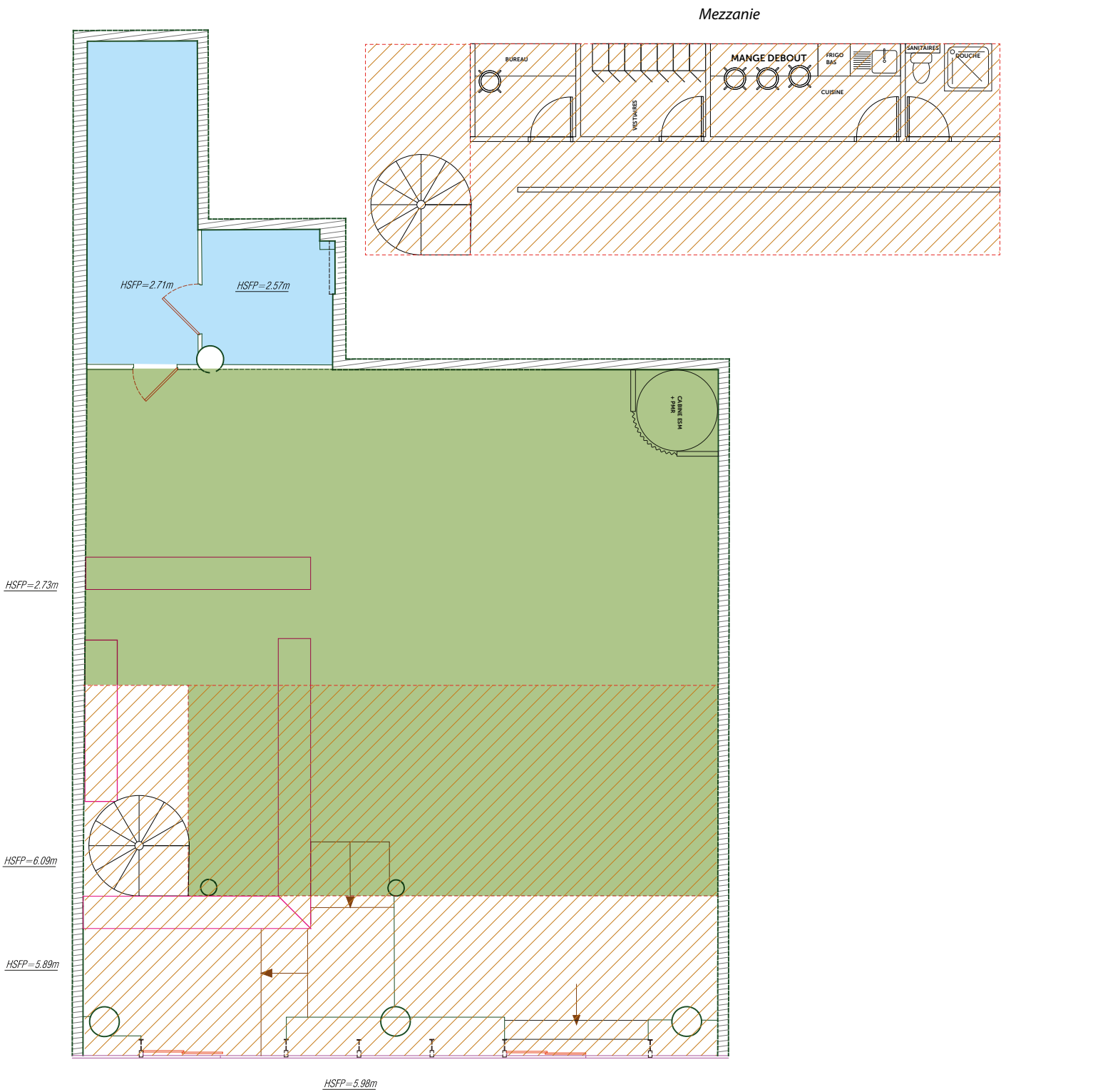


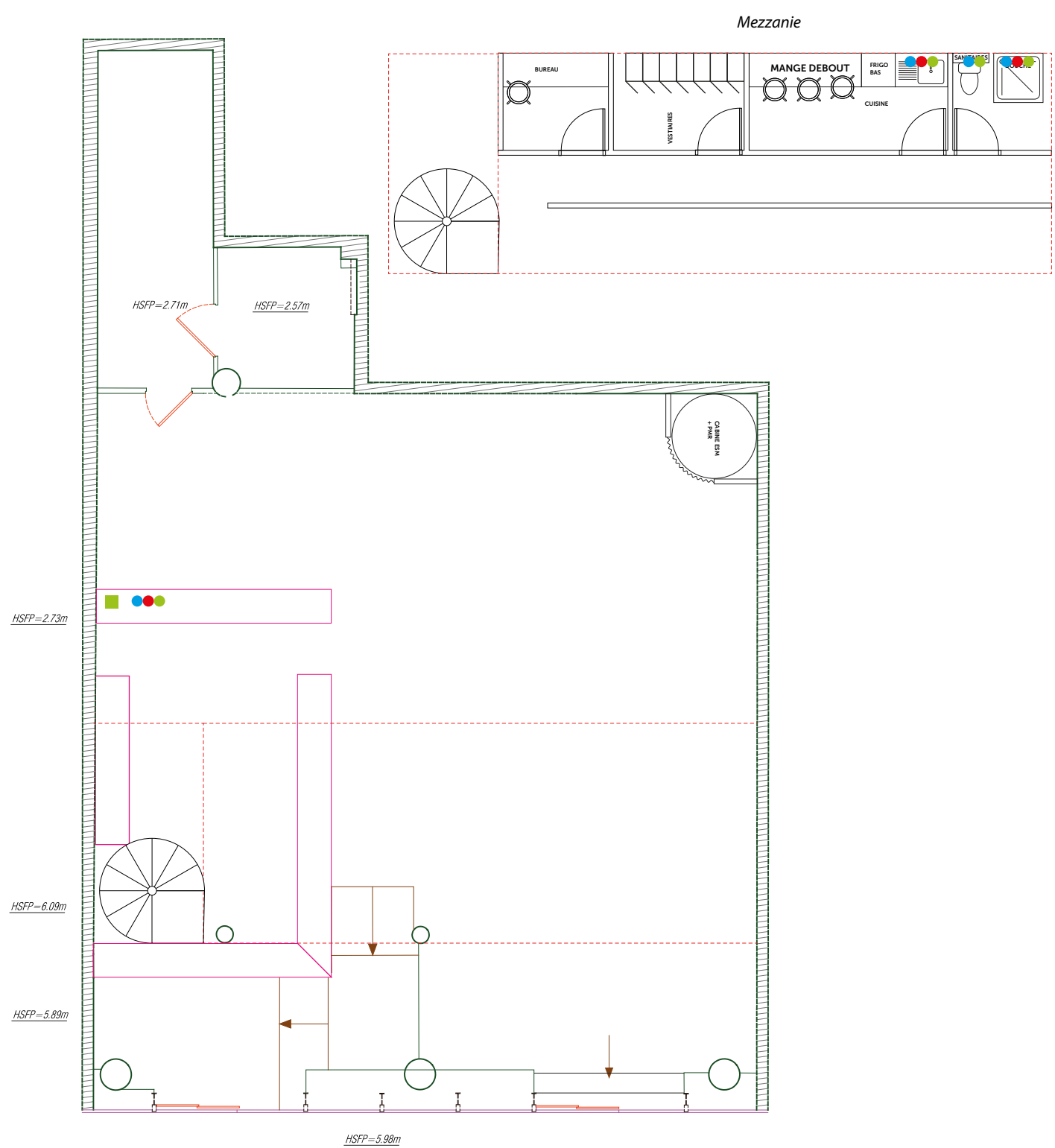


- Démolition
- Tirage numérique  
2000X2000
- Blanc d'Espagne



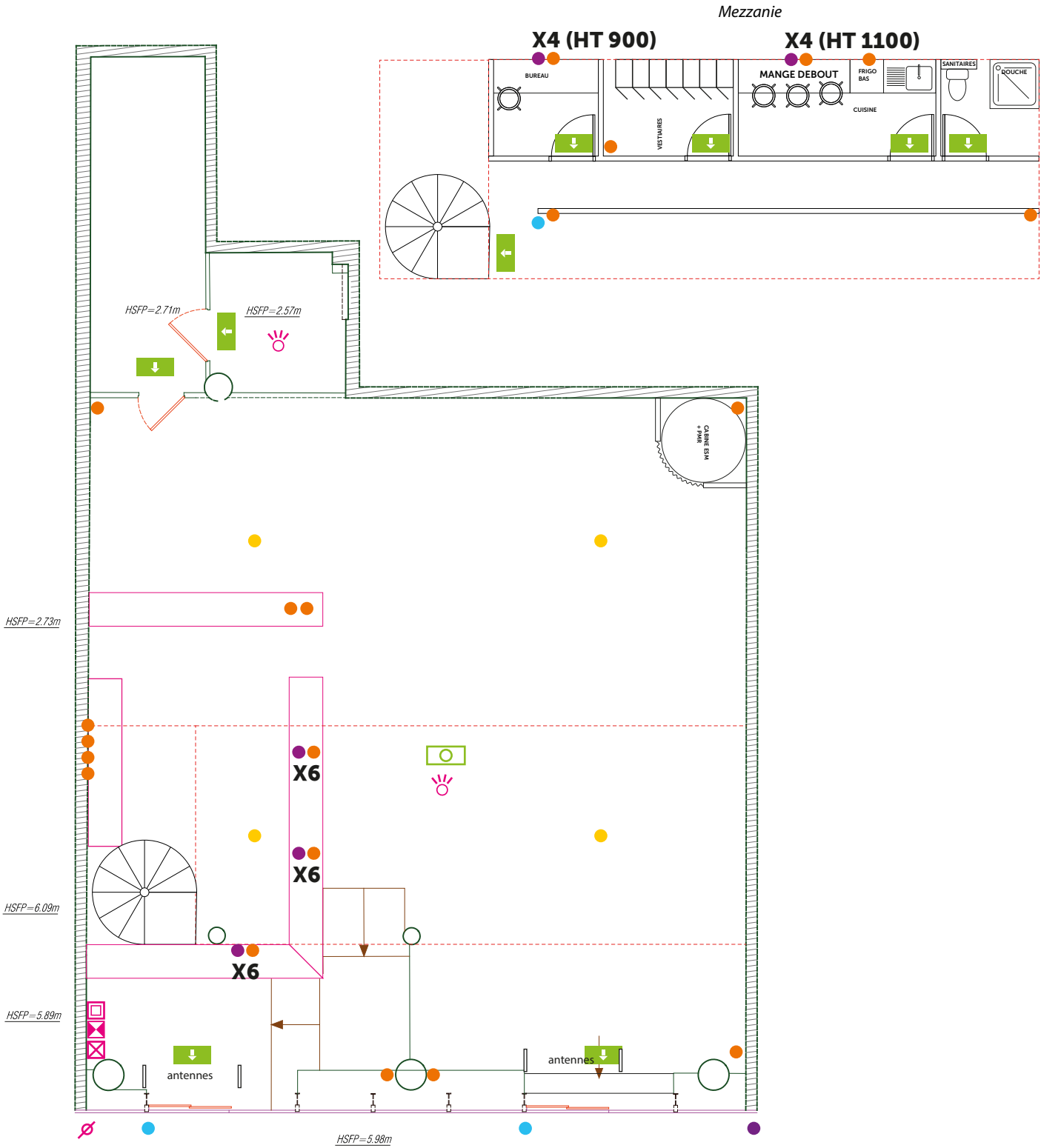
Cloisons sèches toute hauteur



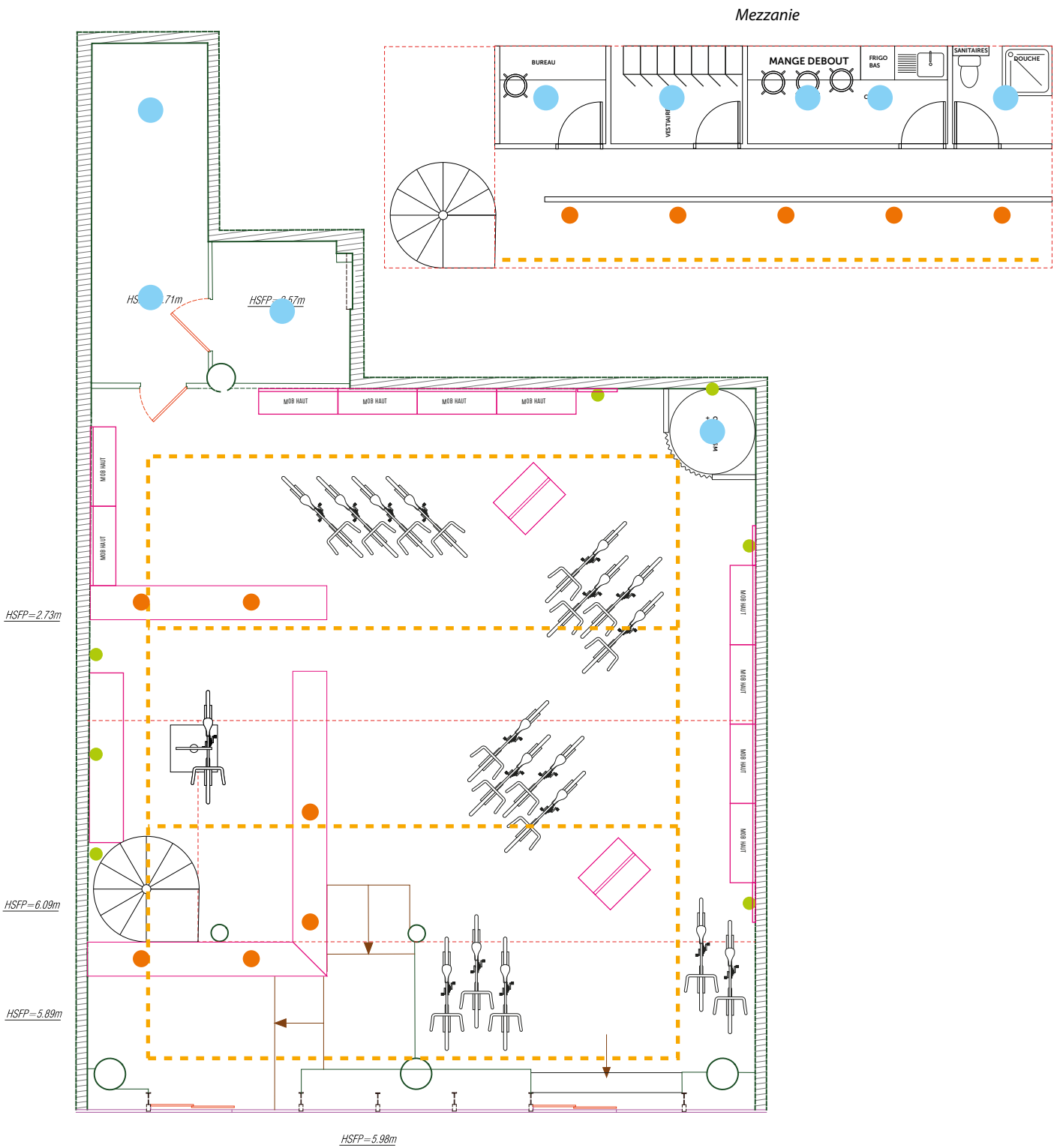


- Arrivée eau froide
- Arrivée eau chaude
- Evacuation
- Pompe de relevage





Portes automatique	PC + T	Commande éclairage	Bloc autonome	Coupure enseigne
RJ45	Saignées	Déclencheur manuel	Attentes enseignes	
HP	Diffuseur sonore	Bloc de secours	Attente drapeau	

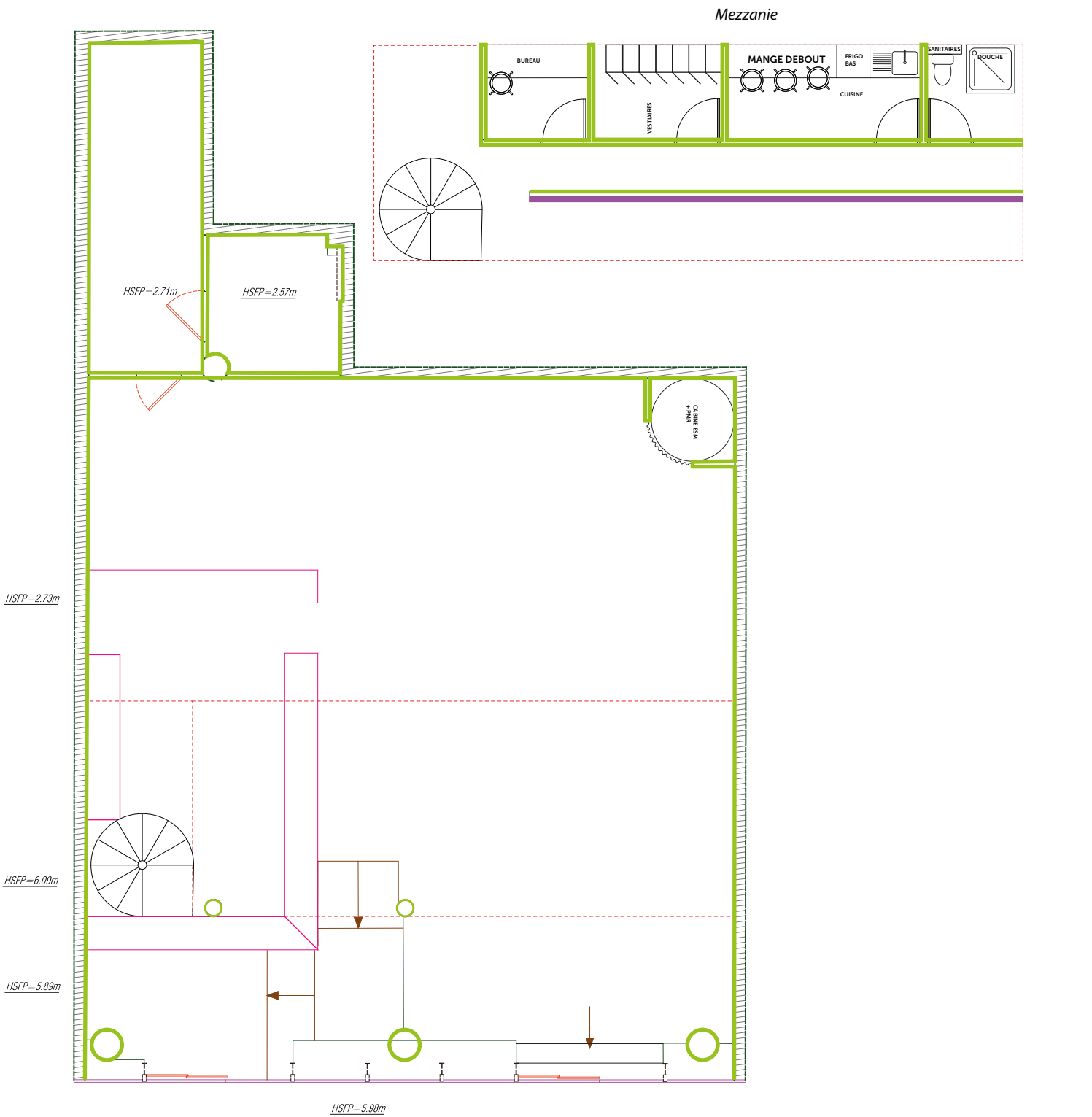


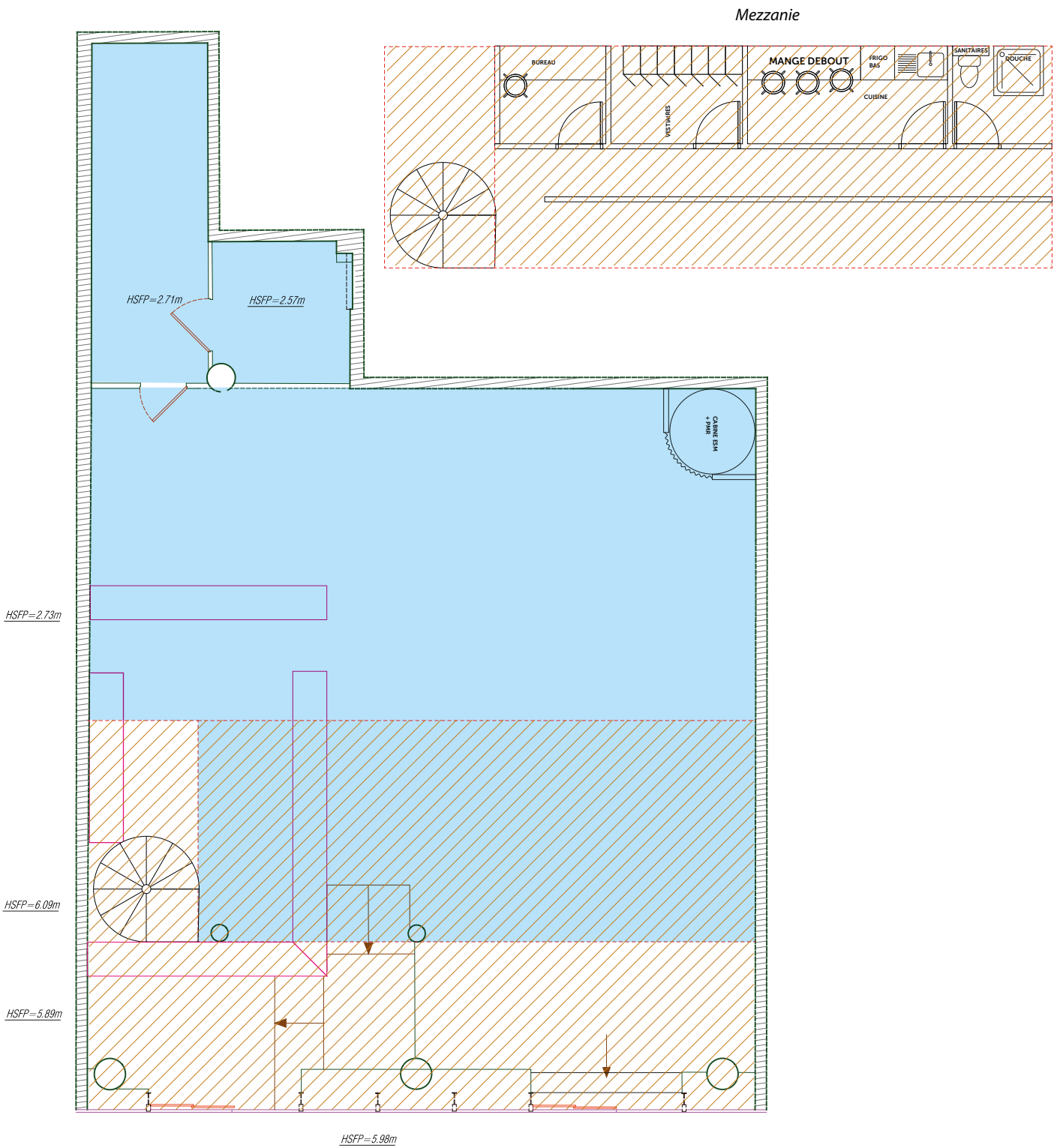
Suspensions «PIB»	spots LEDS sur chemin de câble
appliques «MDM» Ht =2600	spots LEDS encastrés
RAILS	spots existants

**EN SELLE MARCEL**  
PARIS

94, Avenue de France  
75013 PARIS

Ech 1/100 A3





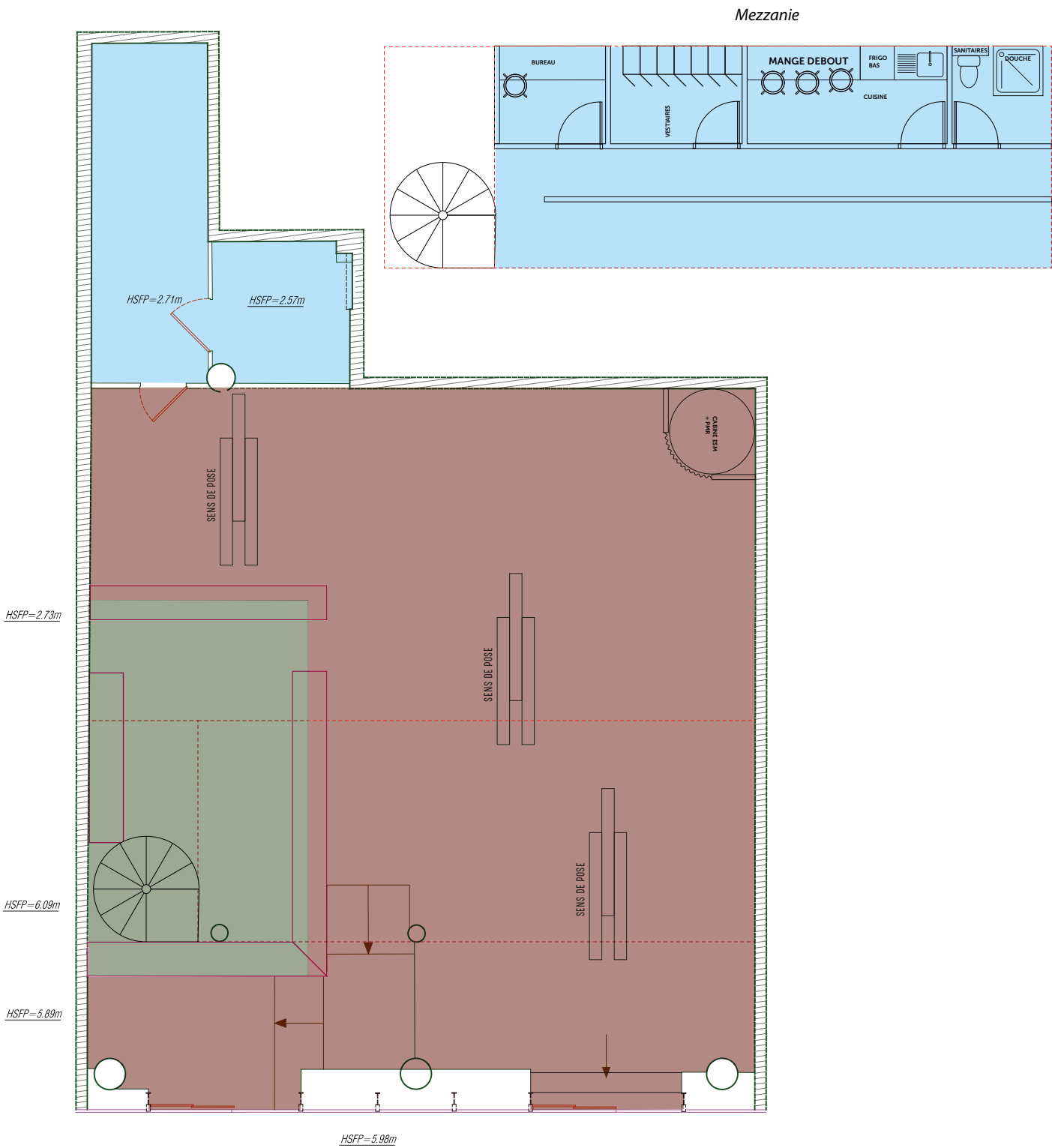
Plafond BLANC

Plafond NOIR

**EN SELLE MARCEL**  
PARIS

94, Avenue de France  
75013 PARIS

Ech 1/100 A3



Tôle grain d'orge Expona 5053 U3P3

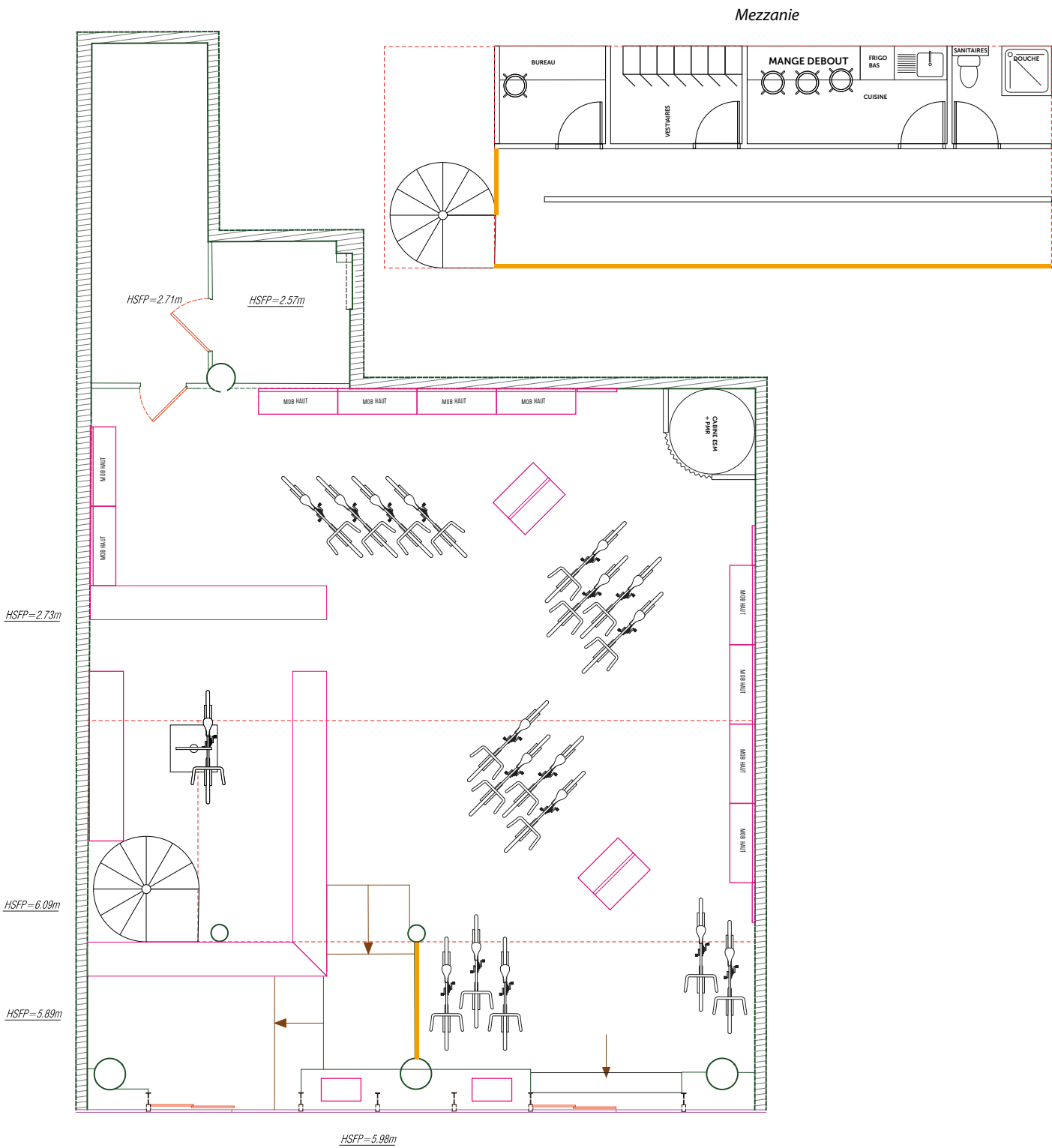
Studio Grey 9933 Expona

EN SELLE MARCEL

PARIS

94, Avenue de France  
75013 PARIS

Ech 1/100 A3

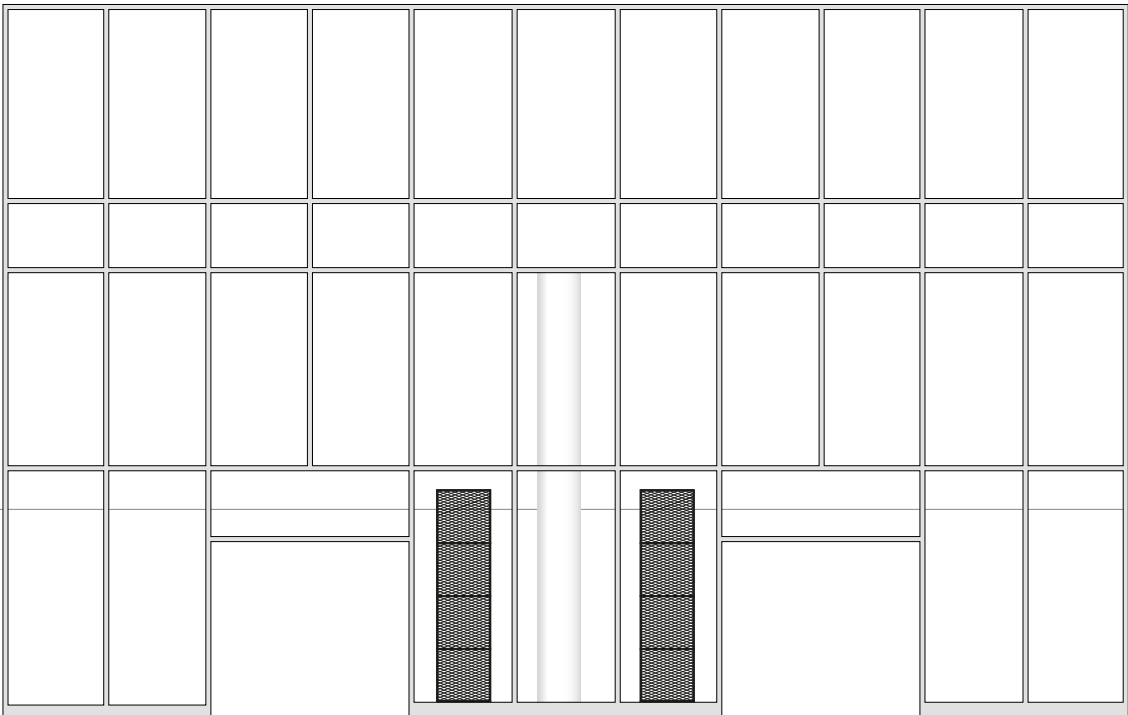
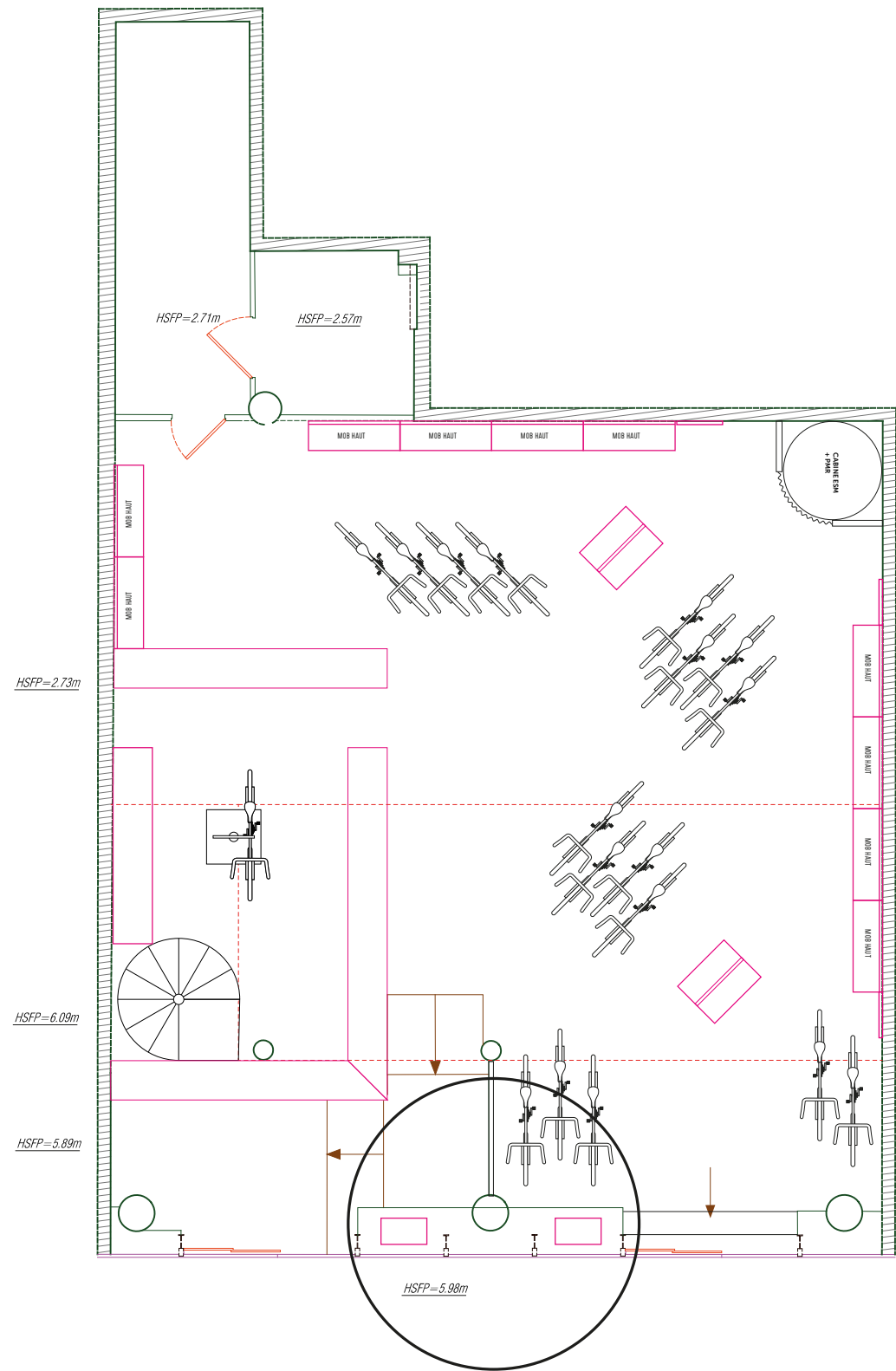


Garde corps verre HT 900mm

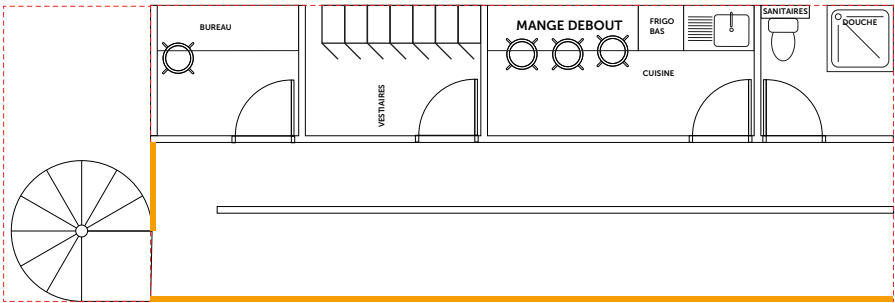








Mezzanie





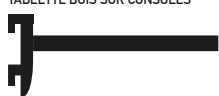




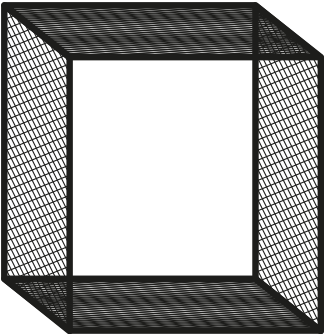
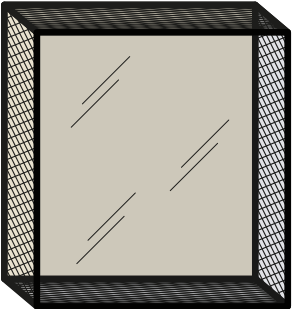
DETAILS FAÇADE

Enseigne interieure rétro-éclairée



Enseigne exterieure  
tôle Ral 7010  
lettres PMMA Blanc diffusant rétro-éclairées



Qté		
	ENTRAXE 700 MM mural	ENTRAXE 500 MM central
<div>BARRE DE CHARGE</div> <div></div>	30	12
<div>BARRE PENDERIE</div> <div></div>	15	10
<div>TABLETTE BOIS SUR CONSOLES</div> <div></div>	20	10
<div>TABLETTE TÔLE DÉPLOYÉE</div> <div></div>		
<div>FACING DROIT 350mm</div> <div></div>	23	
<div>FACING DEPORTÉE 350mm</div> <div></div>	15	
<div>PICOT DROIT POUR BARRE DE</div> <div></div>	70	
<div>CAISSON METALIQUE POUR VELO</div> <div></div> <div>700X700X350</div>	9	
<div>CAISSON METALIQUE VITRINE</div> <div></div> <div>700X700X350</div>	3	





**EN SELLE MARCEL**  
PARIS

94, Avenue de France  
75013 PARIS

Ech 1/100 A3



















## **Annexe 19.2**

### **Etat des risques et pollutions (E.R.P.)**



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

92 AVENUE DE FRANCE 75013 PARIS

Adresse: 92 Avenue de France 75013 PARIS 13

Coordonnées GPS: 48.829445, 2.378131

Cadastre: CF 27

Commune: PARIS 13

Code Insee: 75113

Reference d'édition: 1176904

Date d'édition: 17/11/2020



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

27 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 1		
PPR Naturels <b>Mouvement de terrain</b>	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain	Approuvé	25/02/1977
		-		
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	25/02/1977
		-		
	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain	Approuvé	19/03/1991
		-		
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	19/03/1991
		-		
PPR Naturels <b>Inondation</b>	<b>OUI</b>	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	15/07/2003
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Seine	Approuvé	19/04/2007
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>		
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>		

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<http://www.info-risques.com/short/XAYCV>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2012159-0001

du 07/06/2012

Mis à jour le

## 2. Adresse

code postal ou Insee

commune

92 Avenue de France

75013

PARIS 13

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

Oui ☒ Non ☐

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☒

date 19/03/1991

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation ☒

crue torrentielle ☐

remontée de nappe ☐

avalanches ☐

cyclone ☐

mouvements de terrain ☒

sécheresse géotechnique ☐

feux de forêt ☐

séisme ☐

volcan ☐

autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui ☐ Non ☐

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain ☐

autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui ☐ Non ☐

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui ☐ Non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui ☐ Non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui ☐ Non ☐

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui ☐ Non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui ☐ Non ☐

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 ☒

très faible

zone 2 ☐

faible

zone 3 ☐

modérée

zone 4 ☐

moyenne

zone 5 ☐

forte

### Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui ☐ Non ☒

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui ☐ Non ☒

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui ☐ Non ☒

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D ☐

faible

zone C ☐

modérée

zone B ☐

forte

zone A ☐

très forte

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui ☐ Non ☐

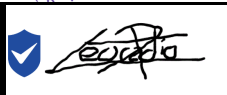
vendeur / bailleur

Signé le 09.12.2020

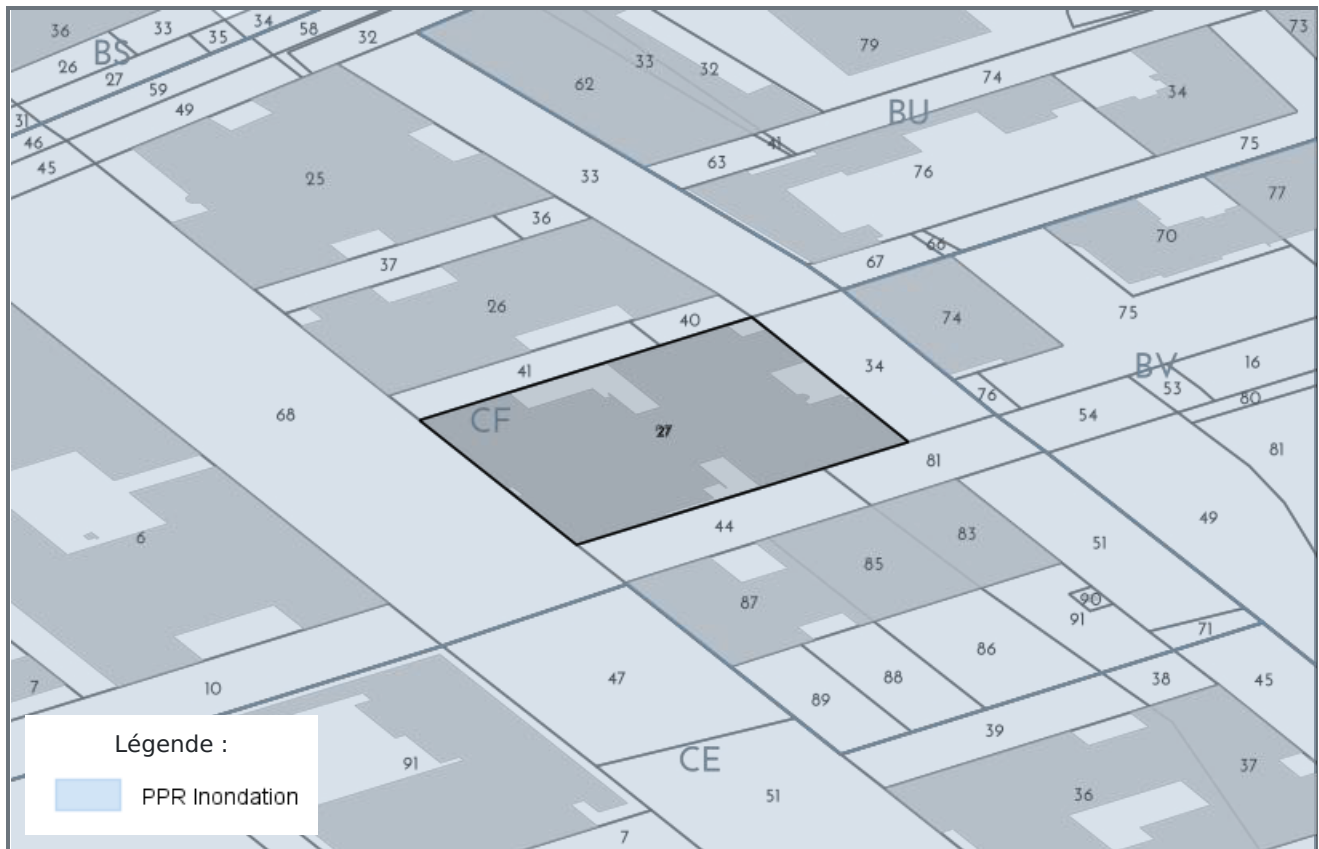
date / lieu

acquéreur / locataire

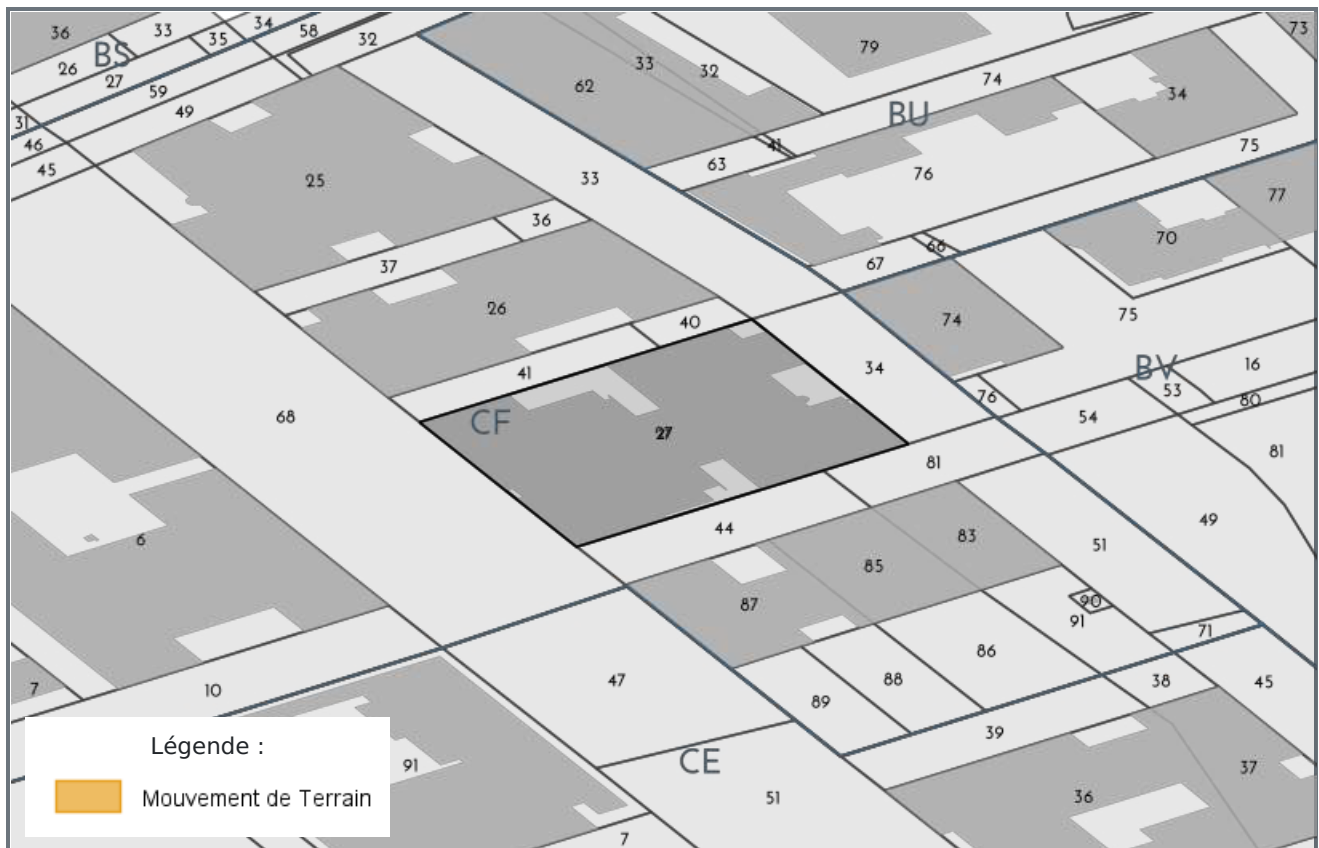
Signé le 09.12.2020



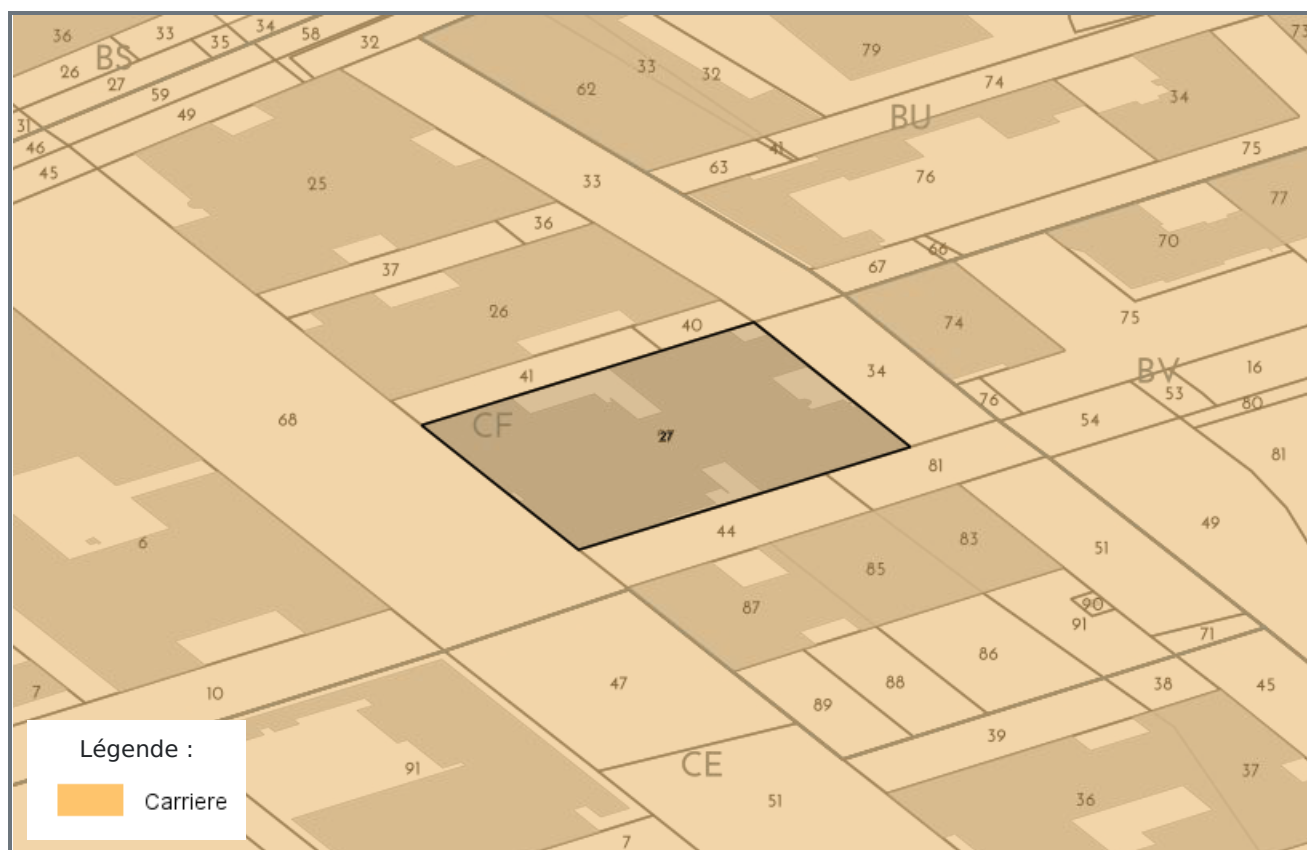

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



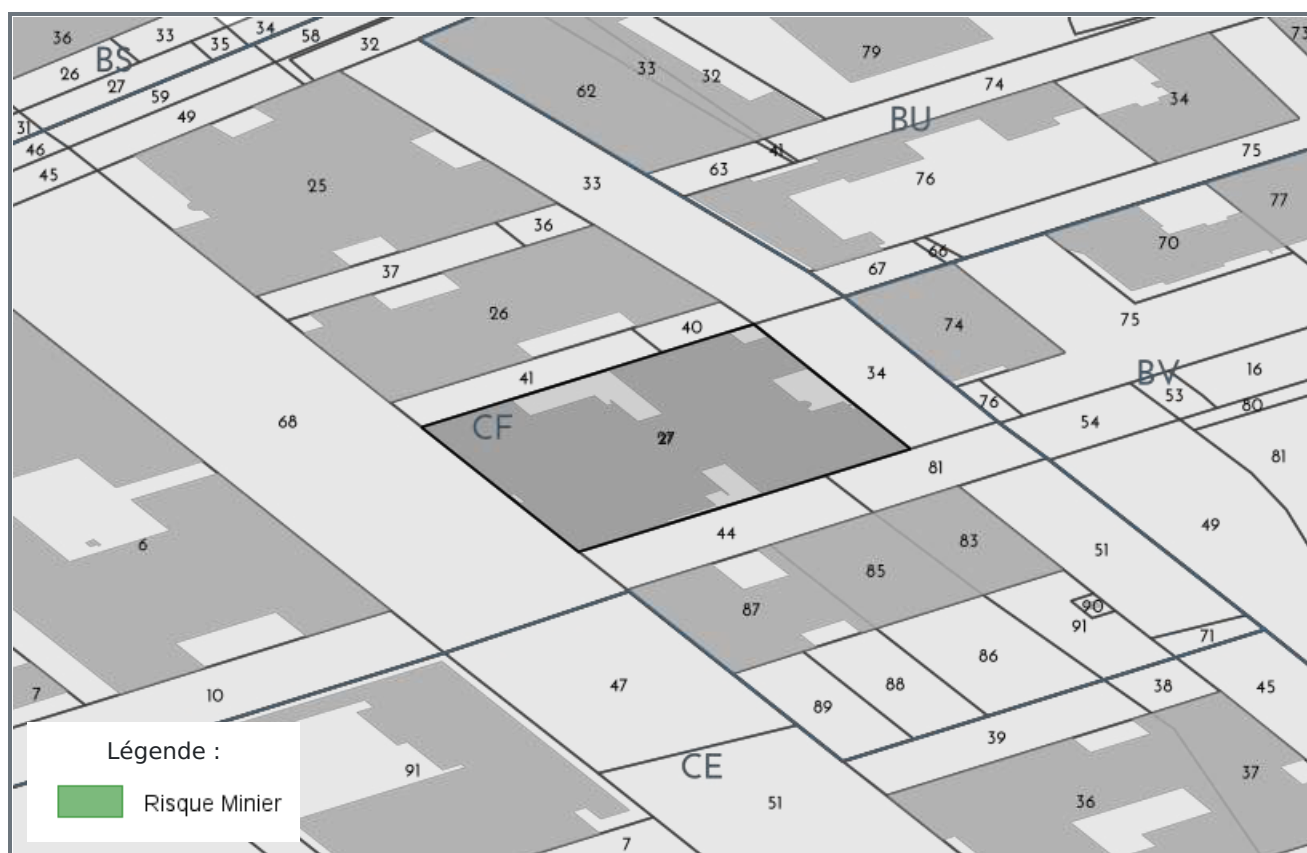
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

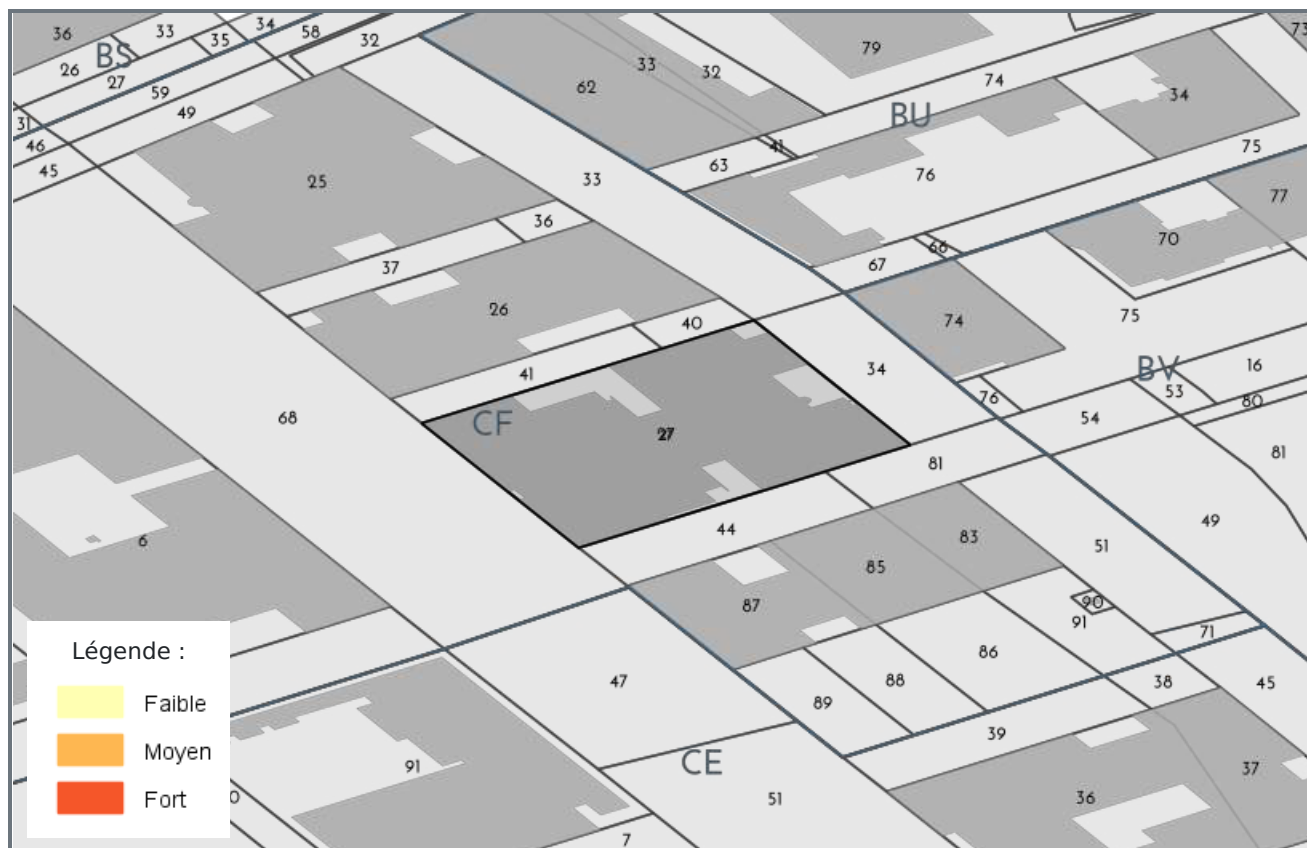


## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)





## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



## RADON





## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)





## LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

### BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
IDF7506870	parc rÉsidentiel - cpms ( ex sas axe france), , 110 avenue france paris-13e arrondissement (75113)	125 mètres
IDF7507202	parc des grands moulins / semapa, , 13 rue thomas mann paris-13e arrondissement (75113)	203 mètres
IDF7502816	asphaltes de france (cie generale de), usine de fabrication d'asphalte, 51 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	230 mètres
IDF7500780	sncf (depot paris sud-ouest), ex chemin de fer d'orleans (depot des machines), atelier de mécanique industrielle, 28 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	239 mètres
IDF7502604	tardy freres, ex tardy et blanchet, fabrique de cartouche pour mitrailleuses, 45 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	241 mètres
IDF7504565	commission formation professionnelle ile de france, , 99 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	265 mètres
IDF7507266	universite paris vii "denis diderot", , 57 quai panhard et levassor paris-13e arrondissement (75113)	280 mètres
IDF7506548	ripv, , 14 rue cantagrel paris-13e arrondissement (75113)	332 mètres
IDF7507335	universite paris 7 - denis diderot - ufr de biologie - institut jacques monod, , 12 rue alice domon et leonie duquet paris-13e arrondissement (75113)	360 mètres
IDF7503186	bibliotheque nationale de france-mitterand, , 11 quai francois mauriac paris-13e arrondissement (75113)	366 mètres
IDF7507055	altys gestion, , 64 rue dessous des berges paris-13e arrondissement (75113)	374 mètres
IDF7506142	parc de stationnement / septime, , 58 rue dessous des berges paris-13e arrondissement (75113)	375 mètres
IDF7502870	coutant, usine de sidérurgie, 42 quai panhard et levassor paris-13e arrondissement (75113)	391 mètres
IDF7504661	nouvel watt automobile, garage, 6 rue alice domon et leonie duquet paris-13e arrondissement (75113)	391 mètres
IDF7500790	telecommunication (s.a. de ), ex grammont (sté des telephones), fabrique de cables téléphoniques souterrains à grande distance et d'accessoires (bobines pupin), 41 rue cantagrel paris-13e arrondissement (75113)	405 mètres
IDF7503600	boixel, m., , 33 rue tolbiac paris-13e arrondissement (75113)	410 mètres
IDF7506864	point 11 la ligne claire (absorbÉE par groupe victinvest), societe, , 14 rue jean antoine de baif paris-13e arrondissement (75113)	423 mètres
IDF7500775	roger, fabrique d'isolateurs, 35 rue tolbiac paris-13e arrondissement (75113)	424 mètres
IDF7506780	speos, societe, , 12 rue jean antoine de baif paris-13e arrondissement (75113)	427 mètres
IDF7500798	fonderie fine et la moule metallique, fonderie d'aluminium, 6 rue eugène oudiné paris-13e arrondissement (75113)	427 mètres
IDF7500765	c.a.m.m, fabrique d'appareils de manutention mécanique, 19 rue domrémy paris-13e arrondissement (75113)	427 mètres
IDF7509083	paul koenig, bitumineux, 6 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	431 mètres
IDF7502868	jeunet, fabrique de lampes, 5 rue chevaleret paris-13e arrondissement (75113)	440 mètres
IDF7500773	cognet, fabrique de fermetures en fer, pérsiennes, montes charges, 38 rue dessous des berges paris-13e arrondissement (75113)	447 mètres
IDF7505688	cdac, societe, , 2 rue croix jarry paris-13e arrondissement (75113)	450 mètres
IDF7506135	cleg tolbiac sarl, , 8 rue jean antoine de baif paris-13e arrondissement (75113)	455 mètres
IDF7506556	blanchisserie, lav blanc patay, , 38 rue patay paris-13e arrondissement (75113)	490 mètres

## LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

### BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

## LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

### INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		



Préfecture : Paris  
Commune : PARIS 13

# Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

92 Avenue de France  
75013 PARIS 13

## Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la  
commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à  
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
-----------------------	-------	-----	--------	-------	---------------

Aucune catastrophe naturelle répertorié

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**