BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société L. [illegible], dont le siège social est situé à PARIS (75006) – [illegible] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro [illegible] Paris,

Représentée par sa société de gestion, la Société [illegible], société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros, dont le siège est situé à PARIS (75006) – [illegible], immatriculée sous le numéro [illegible],

Elle-même représentée par Madame Frédérique [illegible], Directeur Asset Management, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désignée « le Bailleur »

DE PREMIERE PART

ET

La Société [illegible], société à responsabilité limitée au capital de 20.000 euros, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) – [illegible], immatriculée sous le numéro [illegible] BORDEAUX,

Représentée par Monsieu [illegible] en qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « le Preneur »

DE DEUXIEME PART

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés « les Parties ».

PREAMBULE

Le Bailleur a signé le 12 décembre 2016 un acte de vente en l'état futur d'achèvement avec la société [illegible] société civile de construction vente au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à PARIS cedex (75116) [illegible], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro [illegible] **(ci-après dénommé « le Promoteur »)** portant sur le lot de copropriété 1 dans le bâtiment A et sur les lots de copropriété 2 et 3 dans le bâtiment B, à usage d'artisanat et de bureaux et sur 94 emplacements de parkings extérieurs correspondant aux lots n°8 à 24, 41 à 112 et 129 à 133, inclus dans la tranche 1 de travaux autorisés par le permis de construire délivré le 24 septembre 2015 et devenu définitif, situés à Floirac (33270) Avenue Marcel Paul / Avenue Jean Alfonséa que le Promoteur édifie sur l'ilôt K de la ZAC des Quais. Il est précisé qu'un permis modificatif a été déposé le 3 février 2017 et est devenu définitif, ce dernier ayant eu pour effet d'établir notamment l'accès à l'ensemble immobilier à l'ouest depuis l'avenue Marcel Paul et de supprimer 3 places de stationnements extérieurs portant sur les lots n°129 à 131.

Le Preneur s'est rapproché du Bailleur afin de prendre à bail certains des lots propriété du Bailleur, ce que ce dernier a accepté aux conditions suivantes.

Pour les besoins des présentes, les parties conviennent des définitions suivantes :

Immeuble: désigne les biens et droits immobiliers faisant l'objet de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, tels qu'exposés ci-dessus

Jour(s) : désigne un ou des jours calendaires.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France Métropolitaine, où les banques sont ouvertes à PARIS et où fonctionne le marché interbancaire.

Mise à disposition : désigne la notification adressée par le Bailleur ou son mandataire au Preneur d'avoir à prendre possession des locaux loués dans les conditions du Bail.
En ce cas, le Bailleur devra signer avec le Preneur un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués entrainant la date de prise d'effet du Bail conformément à l'article 28 des conditions particulières, et contenant les éventuelles réserves formulées par le Preneur.

Surface de Plancher ou « SDP » : désigne la surface de plancher résultant de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, en vigueur le 21 août 2015, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1°. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2°. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3°. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4°. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5°. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6°. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7°. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8°. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surface Utile Brute ou « SUB » :
La Surface Utile Brute correspond à la Surface de Plancher mesurée à 1,10m du sol déduction faite des surfaces occupées par :
- *L'épaisseur des parois de façade,*
- *Les murs, les poteaux et autres éléments porteurs,*
- *Les cloisons des sanitaires,*
- *L'emprise des gaines techniques,*
- *Les locaux techniques généraux dont notamment les locaux uniquement accessibles aux concessionnaires, les locaux de climatisation, de ventilation, de désenfumage et de plomberie, les locaux de machinerie ascenseur et le local pour le transformateur EDF, ainsi que les locaux poubelles ;*
- *Les gaines techniques et les circulations verticales (ascenseurs, monte-charge et escaliers y compris les paliers intermédiaires),*
- *Les espaces dont la hauteur libre sous plafond fini est inférieure à 1,80 m au-dessus du niveau du faux plancher,*
- *Les zones de stationnements (2 ou 4 roues), et de circulation des véhicules.*

Il est ici précisé que les locaux techniques des locataires et les locaux courants faibles d'étage sont compris dans la Surface Utile Brute, ainsi que les surfaces occupées par les éléments de décor, placards....

La Surface Utile Brute comprend également les surfaces occupées par les cloisons mobiles, les installations propres au local comme les appareils sanitaires, éviers, lavabos, appareils de chauffage ou de rafraîchissement.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées en vue de convenir du présent Bail en l'état futur d'achèvement, dont l'exposé préalable et les annexes font partie intégrante (ci-après le « **Bail** » ou « **BEFA** »).

Il A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : **CONDITIONS GENERALES**

Deuxième partie : **CONDITIONS PARTICULIERES**

Etant précisé qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les deux Parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, sous le régime du statut des baux commerciaux, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, tel qu'il résulte des dispositions des articles L145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce les droits et biens ci-après désignés.

Dans la seule éventualité où le Preneur serait un professionnel qui pourrait être soumis à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les Parties consentent néanmoins à se soumettre au régime du statut des baux commerciaux, cette soumission volontaire excluant, si besoin, expressément les dispositions de l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, conformément au 7° de l'article L145-2 du Code de commerce.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois, règlements, servitudes, ainsi que leurs stipulations applicables à l'Immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, etc.), ainsi que leurs évolutions successives. De convention expresse, leurs dispositions seront considérées comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales et leur absence de respect par le Preneur assorties des mêmes sanctions.

Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera scrupuleusement les règlements y afférents et leurs évolutions successives, et en particulier le règlement de copropriété remis préalablement à la signature des présentes.

Il est encore précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent Bail, d'articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur du droit au renouvellement du présent Bail et que le Preneur ne pourra se prévaloir dudit droit que s'il en remplit toutes les conditions.

CHAPITRE I – DESCRIPTION, DESTINATION, DUREE

ARTICLE 1 – DESIGNATION

Les Locaux Loués objets des présentes sont désignés aux conditions particulières ; en sont exclus les toitures terrasses ainsi que leurs accès, dont le Bailleur se réserve l'usage exclusif afin de les donner en location ou de les utiliser pour toute installation qu'il jugera utile, telle que celle de capteurs photovoltaïques.

Le Preneur déclare avoir été en mesure de négocier les dispositions du présent Bail qui constitue un contrat de gré à gré et que le Bailleur a répondu de façon satisfaisante à toutes ses questions concernant l'Immeuble et les Locaux Loués, et connaître parfaitement l'Immeuble et les Locaux Loués pour les avoir visités avec des hommes de l'art, les accepter dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendent et se comportent, et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits Locaux Loués et de leur adaptation à son activité.

Le Preneur renonce à exercer quelque recours que ce soit contre le Bailleur s'agissant des diagnostics ou avis techniques qui lui ont été remis, réservant ses recours éventuels contre les professionnels ayant établi ces documents.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance, la contenance, la capacité ou dans la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucuns travaux d'aménagement, de remise en état, de réfection ou de réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les Locaux Loués ou en cours de bail ou de ses prorogations, reconductions ou renouvellements.

De même, le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des Locaux Loués.

Enfin, il est précisé que les parties communes de l'Immeuble étant nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués et à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués, les Parties sont convenues que les surfaces objets du Bail incluent une quote-part des parties communes de l'Immeuble et qu'elles constituent, avec les surfaces privatives du Preneur, la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L145-40-2 du Code de commerce. Si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une autre forme d'organisation de la propriété des sols, il s'agira des tantièmes correspondant aux lots objet du Bail, quote-part des parties communes incluse.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET ETAT DE DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES

2.1 – Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties à l'entrée du Preneur. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux d'entrée.

Au cas où cet état des lieux ferait défaut du fait du Preneur, les Locaux Loués seront considérés comme ayant été loués en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature ;

En cas de renouvellement du présent Bail, l'état des lieux d'entrée établi à l'origine des relations contractuelles entre les Parties demeurera la référence servant de base aux obligations de remise en état des Locaux Loués du Preneur prévus à l'article 13.9 ci-après.

2.2 – Etat de délivrance des Locaux Loués

Le Preneur loue les locaux, leurs équipements et éventuels aménagements en l'état et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les Locaux Loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité nécessaires, le tout conformément aux dispositions de l'article 13 ci-après.

Dans l'hypothèse où le ou les locataire(s) précédent(s) n'aurait(ent) pas déposé tout ou partie de leurs aménagements et équipements, le Preneur déclare en faire son affaire personnelle étant précisé que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

En outre, le Preneur s'engage à procéder à la dépose de ces aménagements et équipements à ses frais, en fin de jouissance, si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 3 - DESTINATION – INDIVISIBILITE

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après aux Conditions Particulières, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

3.1 - Maintien de la destination contractuelle

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Le Preneur s'engage à maintenir lesdits Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale selon la destination convenue notamment à peine de résiliation du présent Bail dans les conditions prévues à l'article 21 des conditions générales du présent Bail intitulé « CLAUSE RESOLUTOIRE ».

Le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux Loués à usage de bureaux tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères ou stockage de marchandises.

3.2 - Indivisibilité

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

ARTICLE 4 – DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée précisée à l'article 29 des Conditions Particulières.

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne pourraient être mis à la disposition du Preneur à la date convenue à l'article 29 des Conditions Particulières pour un motif ne lui incombant pas, le Preneur ne pourra prétendre à aucune demande ou indemnisation autre qu'une éventuelle franchise de loyer, charges et taxes pour la période comprise entre la date d'effet des présentes et la date effective de mise à disposition des Locaux Loués.

Sauf convention contraire prévue aux Conditions Particulières, le Preneur pourra faire cesser le présent Bail à l'expiration de chaque période triennale, en délivrant congé, par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance. Les Parties renoncent à cet égard à la faculté donnée par l'article L145-4 du Code de commerce de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception et s'obligent, pour sécuriser leurs congés, à les notifier par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté dans les cas prévus aux articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce.

CHAPITRE II – LOYER, CHARGES ET ACCESSOIRES

ARTICLE 5 - LOYER INITIAL

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Audit loyer, s'ajoutera la TVA ou la contribution sur les revenus locatifs au taux en vigueur et/ou tout autre droit ou taxe qui leur serait substitué(e) ou ajouté(e), outre les impôts et taxes définis ci-après, de manière que le loyer reste net et franc de tous impôts, droits, taxes, charges et frais pour le Bailleur, dans la limite de l'article R145-35 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - INDEXATION DU LOYER

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, série France entière, base 100 au 1er trimestre 2010.

Pour la première année, l'indice fixé à l'article 31 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les Parties. A défaut d'accord, les Parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les Parties.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, la révision légale actuellement prévue par les articles L145-37, L145-38 et L145-39 du Code de commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent Bail, le loyer du nouveau Bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur la plus haute entre les 2 valeurs suivantes :

- le loyer révisé indiciairement à la date d'effet du renouvellement,
- la valeur locative de marché des Locaux Loués à la date d'effet du renouvellement calculée par rapport au prix des nouvelles locations de locaux de même type intervenues au cours des 2 années précédant le renouvellement et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur, même à ses frais exclusifs, aux Locaux Loués,

le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L145-33 et L145-34 du Code de commerce et 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

ARTICLE 8 – CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

La répartition des charges définies au présent article se fera conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce au prorata des surfaces des Locaux Loués, telles que définies à l'article 1, par rapport aux surfaces exploitées de l'ensemble de l'Immeuble étant rappelé que si le Preneur occupe partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux Locaux Loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés, parties privatives et parties communes comprises.

Les Parties conviennent que le loyer sera perçu par le Bailleur net de toutes charges (privatives et communes) et taxes à la seule exception des charges et taxes non refacturables au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, les précisions ci-après n'étant pas susceptibles de modifier ce principe arrêté entre les Parties.

8.1 – Charges

Le Preneur devra acquitter ses contributions, charges ou taxes personnelles, et rembourser au Bailleur ou à son mandataire les charges et prestations suivantes, afférentes aux Locaux Loués et à leurs équipements ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier et à ses équipements.

Ces charges seront :

- **au titre des prestations et fournitures individuelles :**
  - tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
  - les consommations personnelles : eau, électricité, téléphone, gaz...

- **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations, à la mise en conformité et accessibilité des Locaux Loués, de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :**

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation la mise en conformité et le remplacement des équipements communs : ascenseurs et monte-charge, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et le confort des utilisateurs,

- frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation, le ravalement et le cas échéant le remplacement des toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou règlementaire,

- frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'Immeuble,

-tous les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,

- frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'Immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique ou d'améliorer la performance énergétique,

- frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration de mise en conformité et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes, y compris s'agissant du restaurant inter-entreprises,

- salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...),

- toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien des Locaux Loués, de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, ou permettant son amélioration,

- avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) y compris au titre du restaurant inter-entreprises appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre ou du Groupement ou de l'Association de Gestion du restaurant inter-entreprises,

- honoraires afférents à la gestion notamment de l'Immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des Locaux Loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur) et du restaurant inter-entreprises (mandataire), à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers,

- coût de tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués, de l'Immeuble et/ou de l'ensemble immobilier aux dispositions légales et réglementaires notamment relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public,

- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection, de mise en conformité ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'Immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations telles que limitativement mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur, y inclus les travaux de mise en conformité ou liés à la vétusté et relevant des dispositions limitativement énumérées par l'article 606 du

Code civil. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**
  - frais de gardiennage...,
  - frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme, etc...

De manière générale, le Preneur supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur à la seule exception des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des charges nouvelles.

Le Preneur reconnaît qu'outre les charges décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisés en **annexe 8.1**.

8.2 - Contribution, Impôts et Taxes

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, dont la Contribution Economique Territoriale (CET), taxes locatives et autres de toute nature relatives à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra notamment rembourser au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, les taxes du Grand Paris, ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, ou toute autre taxe notamment liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, notamment liées à l'environnement, à la seule exception des impôts non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

A ce titre le Bailleur effectuera un appel de provisions trimestrielles majorées de la TVA au taux en vigueur à verser par le Preneur au titre de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de toute autre taxe due.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

Conformément à l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des contributions, impôts et taxes nouveaux.

Le Preneur reconnaît qu'outre les taxes décrites au présent article, les postes correspondant à ses obligations financières sont précisées en **annexe 8.1**.

ARTICLE 9 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire le loyer et les charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Les charges, impôts, taxes, redevances et accessoires lui seront facturés sous forme d'appel de provisions trimestrielles et donneront lieu à une régularisation annuelle majorée de la TVA au taux en vigueur.

Le Bailleur procèdera à l'arrêté des charges et taxes annuellement et au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée ou dans les 3 mois de l'arrêté des charges par le syndic si l'Immeuble est en copropriété.

Un état récapitulatif mentionnera les montants globaux de charges de l'Immeuble et la quote-part afférente aux Locaux Loués calculée selon la clé de répartition mentionnée à l'article 8 alinéa 1er ci-dessus.

Le Bailleur tiendra les justificatifs des charges à la disposition du Preneur durant 3 mois à compter de l'envoi dudit arrêté. Au-delà, l'arrêté des charges et taxes sera considéré comme accepté par le Preneur.

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le Preneur au titre du présent Bail, le Preneur procèdera à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant le quart du loyer annuel toutes taxes comprises, à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du Bail par le Preneur.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du Bail, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après ainsi qu'à l'article 18 des Conditions Générales, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au Preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtés.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel toutes taxes comprises.

Pendant le cours du Bail, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyers ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, à peine de résiliation du Bail, dans les conditions de l'article 21 et si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Enfin, contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

En cas de vente des Locaux Loués, le Preneur accepte que le dépôt de garantie puisse être transmis au nouveau propriétaire et renonce d'ores et déjà à tout recours contre l'ancien Bailleur, reconnaissant que ledit transfert lui est opposable en application des dispositions de l'article 1340 du Code civil.

ARTICLE 11 – RETARDS DE PAIEMENT

En cas de non-paiement à échéance exacte de toute somme due par le Preneur en vertu du présent Bail, le Preneur sera en application de l'article 1231-5 du Code civil de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, le tout augmenté d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points sur les sommes dues à compter de l'échéance contractuelle sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le Bailleur pour contraindre le Preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du Preneur.

CHAPITRE III – AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

12.1 – Garnissement et exploitation des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, de meubles et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions et charges du présent Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et des objets et effets mobiliers, jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de l'original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

12.2 - Respect des règlements de l'Immeuble

Le Preneur devra respecter les charges et conditions du règlement intérieur et/ou de copropriété, du règlement de jouissance, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Ensemble Immobilier et notamment des servitudes qui pourraient le grever, ainsi que les charges et conditions imposées par le Syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'Immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe. Il se conformera à toutes modifications que le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance et accepter les règlements s'appliquant à l'Immeuble, notamment ceux concernant ses conditions d'accès (horaires, jours de fermeture...).

Le Preneur laissera au Bailleur, à ses représentants ou personnes titulaires de droits sur les exploitations, accès aux toitures terrasses pour l'entretien et la maintenance des capteurs photovoltaïques ou autres équipements qui y sont installés.

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

Le Preneur s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'Immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

Le Bailleur ne garantit pas la température des Locaux Loués desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les Locaux Loués. Le Preneur reconnait et accepte qu'il ne pourra faire aucune réclamation de ce chef.

Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction ou de mise à l'arrêt temporaire des équipements ou de Services Collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc. par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quelle qu'en soit la durée.

S'il existe un restaurant inter-entreprises au sein de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, le Preneur déclare vouloir adhérer et maintenir son adhésion au groupement ou à l'association de gestion du restaurant inter-entreprises pendant toute la durée de sa jouissance et régler à bonne date la cotisation et toutes sommes dues à ce titre.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de suppression dudit restaurant inter-entreprises.

12.3- Enseignes, antennes et paraboles

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'Immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Bailleur et de la copropriété, si nécessaire.

En cas de non-respect de cette condition par le Preneur, le Bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du Preneur, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui, aux frais et risques du Preneur.

Le Preneur sera en tout état de cause tenu à son départ des Locaux Loués de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur, si bon semble au Bailleur, aux frais du Preneur et dans les règles de l'art.

De plus, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

12.4 - Troubles de voisinage

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'Immeuble et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Il s'interdit d'avoir dans les Locaux Loués un appareil bruyant, dangereux, ni incommodant et d'y introduire un animal, même domestique. Aucune émanation malodorante ne devra provenir de ses Locaux Loués.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des troubles pour la réception des ondes chez les voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

12.5 – Parkings et Aires de circulation

Le Preneur ne pourra apporter aucune modification aux emplacements de stationnement sauf y apposer une signalisation après accord du Bailleur.

Il utilisera ses emplacements pour y garer des véhicules de tourisme à l'exclusion de toute autre utilisation (réparation, lavage, dépôt d'objets...), et devra en permanence les maintenir en parfait état de sécurité et de propreté.

Le Bailleur ne sera en aucun cas et à aucun titre responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules (et de leur contenu) pouvant lui appartenir ou pouvant appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu. Le Preneur déclare à cet effet renoncer et obliger son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Avant l'entrée dans les Locaux Loués comme pendant le cours du Bail, le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination de l'Immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans les Locaux Loués, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Il ne pourra effectuer aucuns travaux affectant les installations techniques des Locaux Loués de l'Immeuble ou ses performances environnementales, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Si ses travaux devaient entrer dans le champ de la règlementation thermique sur existant, le Preneur s'y conformerait et supporterait toutes les conséquences notamment administratives et financières qui en résulteraient. En outre, les travaux du Preneur devront être réalisés dans le respect de l'annexe environnementale dès lors qu'elle existe. Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être formulée sous la forme recommandée avec accusé de réception, sera accompagnée d'un descriptif précis et de plans, des études préalables nécessaires, de devis, du planning des travaux et des assurances des entreprises choisies.

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

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

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études désigné par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les Locaux Loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantira le Bailleur de tous éventuels recours ou réclamations.

Le Preneur souscrira toutes assurances utiles à assurer sa responsabilité au cours du chantier (Dommages-ouvrages, tous risques chantiers...) et en justifiera au Bailleur avant le début des travaux, de quelque nature qu'ils soient. Par ailleurs il devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'une convention de prestation de services de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser.

En cas de travaux réalisés par le Preneur sans autorisation du Bailleur, ce dernier pourra à tout moment au cours du Bail exiger la remise en l'état antérieur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Pour tous autres travaux non visés aux trois premiers alinéas ci-dessus (à savoir notamment entretien courant, peinture, modifications simples de cloisonnement, pour autant qu'ils soient sans impact ni sur les lots techniques, ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes; le Preneur informera le Bailleur de leur réalisation au moins 30 jours avant tout commencement d'exécution, en adressant au Bailleur leur descriptif précis et le planning des travaux ; Le Preneur justifiera ensuite au Bailleur, dans les 8 jours de leur achèvement, de leur conformité aux normes techniques et de sécurité ainsi qu'aux règles de l'art par la production d'un procès-verbal émanant d'un bureau de contrôle vierge de toute observation.

13.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation de capteurs photovoltaïques et d'équipements techniques y afférents et autres, que le Bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de Bail sur l'Immeuble ou dans les Locaux Loués même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages.

13.3 - Travaux à l'initiative de tiers

Le Preneur supportera sans indemnité ni diminution de loyer de la part du Bailleur tous travaux qui seraient exécutés dans l'Immeuble, les avoisinants ou sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation quelles qu'en soient la nature et la durée.

13.4 – Travaux dus par le Preneur

13.4.1 – Dispositions générales

Le Preneur jouira des Locaux Loués en bon père de famille et les entretiendra en permanence ainsi que leurs équipements et installations en parfait état. Il effectuera en outre à ses frais, pendant toute la durée du présent Bail, tous travaux de réparation, réfection, remplacement, accessibilité, conformité, mise aux normes, de quelque nature ou importance qu'ils soient, qui seraient nécessaires ou utiles, au fur et à mesure qu'ils le seront, sans aucune exception ni réserve, y compris ceux qui seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par

l'administration, par les lois ou les règlements. Toutefois, tous les travaux ci-dessus mentionnés resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des vices ou défauts de toute nature, même dus à la vétusté ou à la force majeure, pouvant affecter directement ou indirectement les Locaux Loués ou l'Immeuble dans lequel il se trouve.

Il devra notamment, sans que cette liste soit limitative :

- entretenir et remplacer si nécessaire tous les équipements spécifiques (climatisation, ventilation, installations électriques, téléphone...) conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation,
- effectuer à ses frais tout remplacement de compteur et toute modification de branchement ou d'installation pouvant être exigés par tout concessionnaire ou compagnie distributrice,
- entretenir et remplacer si nécessaire les fermetures, volets, rideaux de fermeture et les rendre en parfait état de propreté, entretien et fonctionnement.
- entretenir et remplacer si nécessaire les revêtements de sol et remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures ou toute dégradation en général.
- entretenir les peintures et revêtements de mur ou cloisons en procédant à leur réfection chaque fois que nécessaire.
- entretenir ou assumer la réfection lui-même si l'Immeuble lui est loué en totalité, ou, s'il n'en loue qu'une partie rembourser au Bailleur sa quote-part de l'entretien, de la réfection des façades ou des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble.

Dans les conditions et limites du premier alinéa ci-dessus, il remboursera de même au Bailleur le coût de tous travaux de quelque nature ou importance qu'ils soient, y compris de réfection ou remplacement, de ravalement, accessibilité, conformité ou de mise aux normes qui seraient effectués dans les parties communes de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier ou afférents aux équipements communs, y compris ceux dus à la vétusté, à la force majeure ou qui seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements, ou encore qui seraient effectués par le Bailleur aux lieu et place du Preneur pour pallier la carence de celui-ci.

Il est précisé qu'on entend par équipements communs l'ensemble des équipements de l'Immeuble dont la climatisation, la ventilation, les installations électriques, les réseaux téléphoniques, les ascenseurs, les monte-charges, etc.

Le Preneur répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers. Il ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer l'Immeuble ou les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les Locaux Loués.

13.4.2 - Travaux prescrits par l'Administration, les lois ou les règlements

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements de la mise en conformité des Locaux Loués ainsi que du coût afférent à la mise en conformité des parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier au prorata de sa quote-part d'occupation et de leur maintien permanent en conformité à toutes les législations, réglementations administratives et de police applicables existantes et à venir, tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée, et notamment la réglementation thermique lorsqu'elle est applicable, la réglementation gouvernant les établissements recevant du public, dont les obligations relatives à leur mise en accessibilité, et/ou les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) qui lui serait applicable, à l'exclusion toutefois des travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les Locaux Loués et s'engage à en justifier à première demande du Bailleur.
Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés ainsi que les exigences de l'évolution de la réglementation thermique, de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués objets du présent Bail du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Ces travaux quelle qu'en soit la nature devront, à peine de résiliation, être exécutés dans les conditions prévues à l'article 13 des présentes.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de même qu'en cas de cession amiable régularisée dans le cadre d'un projet d'emprise d'intérêt général, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante ou le cessionnaire.

13.4.3 - Défaut d'exécution par le Preneur des travaux à sa charge

Les travaux effectués ou dus par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

A défaut d'exécution de tous travaux incombant au Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, le Bailleur pourra se substituer à ce dernier et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, en application de l'article 1221 du Code civil aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés pour la procédure.

13.4.4. Garantie de construction

Si l'Immeuble est neuf ou vient de faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale, prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ces garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par les entreprises ayant réalisé l'Immeuble.

De même, le Preneur s'interdit de faire intervenir dans les Locaux Loués d'autres entreprises que celles ayant réalisé les travaux encore sous garantie, notamment s'agissant des lots Climatisation-Ventilation-Chauffage (CVC), Courant Fort (CFO), Courant Faible (CFA), Gros-Œuvre (GO), étanchéité, façade et plomberie (PB).

D'une manière générale, il notifiera au Bailleur tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité dont il aura connaissance, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur s'engage à intervenir auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres signalés.
A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et autres intervenants, accès aux Locaux Loués pour permettre la reprise des désordres.

13.4.5. Etats récapitulatif et prévisionnel des travaux

En vue de la conclusion du Bail et à titre informatif, le Bailleur a communiqué au Preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédant la signature du Bail dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'Immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût pour lesdits lots,

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lots dont il est propriétaire dans les trois années postérieures à la signature du Bail, y compris des travaux que l'Organisation a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux pour lesdits lots, lequel pourra être réajusté par le Bailleur notamment à l'issue de chaque assemblée générale de l'Organisation.

Ces états figurent en annexe des présentes (**Annexe 13.4.5**).

Le coût desdits travaux sera réparti, d'une part, entre les différents locataires au prorata soit des surfaces exploitées par chacun, quote-part de parties communes incluse, soit des tantièmes de copropriété et, d'autre part, entre le Preneur et le Bailleur en application des clauses et conditions des présentes.

Il est précisé qu'en tout état de cause, le Preneur ne pourra pas se prévaloir de la non-réalisation desdits travaux par le Bailleur ou l'Organisation car ces états sont communiqués à titre d'information.

Par ailleurs, lorsque l'Immeuble relève d'une Organisation, l'état annexé ne préjuge pas de la réalisation effective des travaux, le Bailleur n'assumant aucune responsabilité à cet égard, ce que le Preneur reconnait et accepte.

13.5 - Contrats d'entretien et de maintenance

Afin de garantir l'entretien courant, la sécurité et la pérennité de l'Immeuble, le Preneur devra, au choix du Bailleur, soit souscrire et renouveler tous contrats d'entretien et de maintenance des Locaux Loués et de leurs installations et aménagements et en fournir copie au Bailleur dans le mois de son entrée en jouissance puis chaque année, soit rembourser au Bailleur le coût desdits contrats que celui-ci souscrirait lui-même.

Il devra faire contrôler, annuellement et à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires de toutes les installations équipant les Locaux Loués, par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et réglera tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

13.6 – Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail (**Annexe 13.6**).

Il reconnait et accepte par ailleurs que toute mise à jour du dossier technique amiante ou toute nouvelle information à ce sujet lui sera communiquée par le Bailleur par voie électronique sous la forme d'un lien le redirigeant vers les documents à télécharger qui sera envoyé au représentant du Preneur habilité à cette fin et dont le nom et l'adresse email sont mentionnés aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur toute modification du nom et des coordonnées de la personne habilitée dans les plus brefs délais de manière à ce que le Bailleur ait, pendant toute la durée du Bail, une adresse email de référence pour l'envoi des documents amiante.

Par ailleurs, si le Preneur malgré deux envois successifs n'accuse pas réception ou ne répond pas au Bailleur, il reconnaît et accepte que la mise à jour et/ou les nouvelles informations lui seront transmises, à ses frais, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il saisirait le Bailleur d'une demande d'autorisation de travaux et où ce dernier la lui accorderait, le Preneur devra préalablement réaliser à ses frais les investigations réglementaires relatives à l'établissement du diagnostic technique amiante avant travaux, et exécuter ses travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, en sa qualité de maître de l'ouvrage sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.
Dans une telle hypothèse, il lui appartiendra de veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où se révèlerait la nécessité de réaliser des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante dans l'Immeuble ou les Locaux Loués, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, notamment indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit (notamment afin de résolution ou résiliation du Bail, diminution de loyer, indemnité ou autre, etc.) et ce quelles que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

Ces données font l'objet d'un traitement informatique et sont conservées pendant la durée des relations contractuelles.

Le Preneur est informé que le Bailleur adressera à la personne habilitée un courrier l'informant de ses droits à rectification, effacement, verrouillage ou destruction conformément aux articles 39 et suivants de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

13.7 - Grenelle de l'Environnement

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

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre des parties communes de l'Immeuble et/ou privatives des Locaux Loués. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements de l'Immeuble ou des Locaux Loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

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

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'Immeuble, le Preneur s'oblige :

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

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

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe (**Annexe 13.7**).

13.8 – Accession

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur et à ses frais la remise en l'état initial des Locaux Loués.

Le Preneur s'interdit de démonter ou enlever les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

13.9 - Restitution des Locaux Loués

Un mois avant la fin du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer, charges, taxes et accessoires et justifier par présentation des acquis du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

§ 1 – Pré-état des lieux – Etat des lieux

Le Preneur devra, au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués, restituer ceux-ci et leurs équipements en parfait état et à jour des mises en conformité imposées par l'administration ou par la loi ou les règlements en vigueur jusqu'à son départ effectif.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties. Il pourra être effectué par huissier si l'une des Parties le souhaite et sera alors aux frais partagés pour moitié entre le Bailleur et le Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur. Il en est de même en cas d'établissement d'un pré-état des lieux de sortie.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties se tiendra au plus tard le jour de la libération des Locaux Loués.

§ 2 - Travaux de sortie

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées lesquelles ne seront prises en compte que si elles sont accompagnées de devis moins disants portant sur des prestations de qualité équivalente.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Preneur sera tenu de régler au Bailleur sans délai une indemnité forfaitaire correspondant au montant des travaux de remise en état.

Cette indemnité sera acquise au Bailleur, que celui-ci réalise ou non les travaux de remise en état pour quelque raison que ce soit.

En cas de contestation par le Preneur justifiée par des devis moins disants, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver un accord sur le montant de l'indemnité de remise en état, et à défaut, conviennent de s'en remettre au chiffrage qui sera effectué par un expert inscrit sur les listes des experts judiciaires, qui sera, à défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, désigné en référé par le Président du Tribunal de grande instance des Locaux Loués ; les Parties s'en remettront à ce chiffrage renonçant à toute contestation.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'Immeuble au-delà du terme du Bail, le Preneur supportera et réglera au Bailleur l'indemnité prévue à l'article 18 ci-après.

ARTICLE 14 - VISITE DES LOCAUX

§ 1 - Visite pendant le cours du Bail

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux Loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile.

Il devra également laisser faire tous travaux jugés utiles en autorisant les ouvriers ayant à effectuer ces travaux à pénétrer dans les Locaux Loués.

§ 2 - Visite pendant la période de préavis

Le Preneur devra laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du Bail pendant la période de préavis.

Si besoin est, il souffrira l'apposition d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

§ 3 Visite en cas de vente de l'Immeuble ou du local loué

Le Preneur devra à tout moment laisser visiter les locaux par le Bailleur, son représentant, ses techniciens ou d'éventuels acquéreurs en cas de vente de l'Immeuble ou du Local Loué. Si besoin est, le Bailleur pourra apposer à tout endroit de son choix, écriteaux, affiches, annonces, etc. destinés à permettre la recherche de l'acquéreur.

ARTICLE 15 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

15.1 - Assurance du Bailleur

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

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont les Locaux Loués et l'Immeuble sont dotés à la prise d'effet du Bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurance contractées par le Bailleur et la copropriété y compris l'assurance reconstruction et perte de loyers. A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de l'aménagement des Locaux Loués ou de son activité ainsi que de toutes modifications qui y seront apportées ultérieurement, et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

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

15.2 - Assurance du Preneur

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

Il garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera, contre tous risques assurables et notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des Locaux Loués.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en tout cas à chaque date anniversaire du Bail et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

15. 3 - Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des Locaux Loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre accidentel couvert par les polices souscrites.

15.4 - Destruction des Locaux Loués

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code civil, il est convenu de ce qui suit.

En cas de destruction totale des Locaux Loués, ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou une autre partie de l'Immeuble et rendant les Locaux Loués inexploitables en totalité, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant inutilisable partie des Locaux Loués pendant une période n'excédant pas 6 mois suivant la remise par l'expert d'assurance du Bailleur de son rapport, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre

En cas de poursuite du Bail, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 16 – CESSION

16.1. Cession du Bail

Toute cession ou apport du présent Bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, et en tout état de cause après

agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte au minimum 15 jours à l'avance, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession du fonds de commerce exploité par le Preneur, le Bailleur ne pourra refuser son agrément que pour des motifs légitimes et justifiés, tenant à la solvabilité du cessionnaire, ce dernier devant remplir les quatre conditions suivantes : une situation nette positive, un taux d'endettement (emprunts sur capitaux propres) inférieur à 50 %, un résultat d'exploitation positif et une marge brute d'autofinancement positive.

Toute cession ou apport consentie au mépris de l'alinéa précédent entraînerait la résiliation du présent Bail de plein droit.

En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Bail, pendant une durée de 9 ans à compter de la cession par dérogation à l'article L145-16-2 du Code de commerce.

De même, tout cessionnaire ou bénéficiaire sera de plein droit garant et codébiteur solidairement avec le cédant ou l'apporteur du paiement de toute somme due au Bailleur en vertu du présent Bail ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et conditions de celui-ci.

Le Preneur dispense le Bailleur de lui fournir l'information sur le défaut de paiement par le Cessionnaire, par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du code de commerce

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation du droit de Bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport devra être conclu par acte authentique et le Preneur devra fournir au Bailleur, sans frais pour celui-ci, un original de l'acte de cession, d'apport ou de fusion, dans le mois de sa signature, tant contre le cessionnaire ou bénéficiaire que contre son cédant ou apporteur.

Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des Parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre Bailleur et Preneur. Dans tous les autres cas, il sera réalisé aux frais du Preneur.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative, l'état des lieux d'entrée avec le Preneur d'origine restant celui qui servira de référence à l'état des lieux de sortie.

16.2. Cession des murs

En tant que de besoin, le Preneur renonce à tout droit de préemption ou de préférence au titre de l'article L145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs des Locaux Loués.

ARTICLE 17 - SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

Le Preneur ne pourra pas donner son fonds de commerce en location gérance ni se substituer, héberger ou domicilier un tiers dans les Locaux Loués, même à titre gratuit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, le Preneur devant exploiter son activité dans les Locaux Loués personnellement. Le Preneur prend donc l'engagement de ne concéder la jouissance des Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

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

En cas de sous-location autorisée par le Bailleur, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges, taxes et accessoires et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail, de sorte que le Bailleur n'ait à connaître que le Preneur pour la totalité des Locaux Loués, le Bailleur n'entendant, en aucun cas, avoir un lien de droit avec les sous-locataires éventuels qui ne pourront se prévaloir d'aucun droit direct, tout ceci sans préjudice pour le Bailleur d'exiger du sous locataire le règlement du sous loyer et de ses accessoires directement entre ses mains en cas de défaillance du Preneur, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà et fera accepter par ses sous-locataires.

Il est précisé en tant que de besoin que les charges et conditions générales du sous-bail devront être compatibles avec celles stipulées au Bail.

S'il est autorisé par le Bailleur, en aucun cas le sous-bail ne pourra être consenti pour une durée supérieure à celle restant à courir du Bail. Le sous-bail ne pourra pas d'avantage être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Par ailleurs, le sous-bail autorisé par le Bailleur devra impérativement contenir :
- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;
- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur

Le sous-bail devra reproduire l'intégralité du présent article.

Le Preneur devra remettre au Bailleur qui aura été appelé à concourir à l'acte 15 jours à l'avance une copie du contrat de sous-location.

A défaut de respecter les prescriptions prévues au présent article, la sous-location sera réputée irrégulière, le Bailleur pouvant de ce chef mettre en œuvre la clause résolutoire.

ARTICLE 18 - OCCUPATION OU IMMOBILISATION DES LOCAUX LOUES APRES CESSATION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les Locaux Loués ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement, l'indemnité d'occupation journalière due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer journalier en principal majoré de 50 % et augmentée des charges et accessoires dus en vertu du présent Bail et de la T.V.A. au taux en vigueur.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des Locaux Loués en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

De plus, en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire irréductible et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS JURIDIQUES

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, notamment les changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) ou la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

En cas de co-preneurs par l'effet du présent Bail ou de décès du Preneur, l'obligation des co-preneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du présent Bail.

Les héritiers supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil.

ARTICLE 20 – INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'une somme quelconque due en vertu du présent Bail, qu'il s'agisse de loyers, charges, taxes, pénalité, frais de poursuites ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier dont le droit proportionnel perçu par celui-ci), d'arriérés de loyer, de rappels de loyer ou de compléments de dépôt de garantie, du fait d'une révision, d'une indexation ou consécutifs au renouvellement amiable ou judiciaire du Bail, d'indemnité

d'occupation, d'honoraires de rédaction d'acte du présent Bail, de ses renouvellements ou de ses avenants ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du Bail, et après un commandement de payer ou d'exécuter resté un mois sans effet, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

Le Juge des Référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur et le condamner par provision à l'indemnité d'occupation prévue à l'article 18 ci-dessus, le tout sous réserve des autres clauses prévues au présent Bail et de tous autres dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non-respect d'une échéance, mais encore en cas de non-paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

ARTICLE 22 - CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Si les Conditions Particulières ci-après énoncées comportent une ou plusieurs conditions suspensives ou résolutoires, celles-ci seront régies par les stipulations générales suivantes.

22.1 - En cas de conditions suspensives, le Bail ne prendra effet que sous réserve et à la date de la réalisation, dans le délai convenu, de la dernière d'entre elles, ou de la renonciation expresse, dans le même délai, à tout ou partie des conditions par la Partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auraient été stipulées.

A défaut de réalisation de tout ou partie des conditions, sauf renonciation par la Partie bénéficiaire comme il est précisé à l'alinéa précédent, le Bail sera rétroactivement réputé nul et de nul effet.

22.2 - En cas de conditions résolutoires, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 – IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément et en toute connaissance de cause de renoncer à se prévaloir des dispositions supplétives de l'article 1195 du Code civil pour remettre en cause les conditions du Bail, de sorte (i) qu'elles renoncent à se prévaloir d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait son exécution excessivement onéreuse et (ii) qu'elles acceptent d'en assumer le risque.

ARTICLE 24 - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE TERRITORIALE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur en son siège.

Pour tout litige survenant dans l'interprétation comme au titre de l'exécution du présent Bail, les Parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux du lieu des Locaux Loués.

ARTICLE 26 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément. A ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux Conditions Particulières.; ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la facturation des premiers loyers et charges.

CONDITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE

- **INFORMATION ET NEGOCIATION**

Le Preneur reconnait avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail, avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjoindre.

Le Preneur a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les Locaux Loués et l'Immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privatifs en place.

Le Preneur déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion du Bail.

En tout état de cause, les Parties reconnaissent que le Bail a été conclu de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnait et accepte.

- **SOUMISSION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

A titre de condition expresse et déterminante de leurs engagements au titre des présentes sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté, le Bailleur et le Preneur ont entendu soumettre conventionnellement le présent Bail au statut des baux commerciaux prévu par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce à l'exclusion de tout autre régime de baux, les Parties entendant, en tant que de besoin, user des dispositions de l'article L.145-2 I 7° du Code de commerce et le Preneur renonçant en conséquence à l'application de l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 dont il pourrait bénéficier.

ARTICLE 27 - DESIGNATION

L'Immeuble dans lequel seront situés les locaux loués est édifié sur un terrain situé à FLOIRAC (33270) – ZAC DES QUAIS – Avenue Marcel Paul et avenue Jean Alfonséa, sur lequel seront réalisés, lors de son achèvement, sur la parcelle que constitue l'îlot K de la ZAC, les locaux loués objet des présentes, d'après le Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10 octobre 2017 et les plans annexés à titre indicatif **(Annexe 27.1 : Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10/10/2017 et Annexe 27.2 : Plans dernière version),** éventuellement amendés sous réserve de l'accord des parties:

Immeuble : **ZAC DES QUAIS**
Bâtiment B
Avenue Marcel Paul et avenue Jean Alfonséa
33270 FLOIRAC

Statut : **Copropriété**
(Annexe 27.3 : règlement de copropriété et état descriptif de division).

Surface : **236 m² de Surface Utile Brute (SUB) prévisionnelle, soit 261 m² de Surface de Plancher (SDP) prévisionnelle, quote-part de parties communes incluse,** se décomposant comme suit :

- **211 m² de SUB prévisionnelle, soit 233 m² de SDP prévisionnelle correspondant au lot n°B-RDC-05 à usage d'activité situé au rez-de-chaussée du bâtiment B,**
- **25 m² de SUB prévisionnelle, soit 28 m² de SDP prévisionnelle correspondant au lot n°B-MEZ-05 à usage de bureaux situé en mezzanine du bâtiment B,**

Et 4 emplacements de parkings extérieurs correspondant aux lots n°17, 18, 58 et 59

(Annexe 27.4 : Tableau des surfaces)

ci-après les « **Locaux Loués** »

Etant précisé que chaque lot sera grevé des servitudes de protection des transmissions radioélectriques (Station de Floirac-EDF et SD de Bouliac Lesparre Maison de la radio) selon plan annexé aux présentes et qu'en conséquence, une servitude réciproque de passage est constituée entre les lots de l'Immeuble selon plan annexé, afin de permettre l'accès. **(Annexe 27.5 : Plan servitude de passage voie logistique).**

Suite à l'obtention du permis de construire modificatif par le Promoteur le 24 avril 2017, un modificatif à l'état descriptif de division, contenant règlement de copropriété, sera effectué et remis ultérieurement au Preneur.

Adresse de quittancement :

ZAC DES QUAIS
Bâtiment B
Avenue Marcel Paul et avenue Jean Alfonséa
33270 FLOIRAC

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10 octobre 2017 et des plans, tels qu'annexés au Bail **(Annexe 27.1 : Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10/10/2017 et Annexe 27.2 : Plans dernière version au jour de la signature du Bail).**

La configuration des Locaux Loués pourra toutefois faire l'objet de variations rendues nécessaires par des contraintes légales ou règlementaires, techniques ou de fonctionnement, sans incidence sur le montant du loyer, ce que le Preneur accepte, sous réserve des stipulations ci-après.

Toutefois, il est précisé qu'à l'achèvement de l'Immeuble, la « SUB», sera mesurée par le Géomètre Expert (ci-après la «**SUB Réelle**») dans le cadre d'un rapport qui sera remis à la société LF OPPORTUNITE IMMO par le VENDEUR le jour de la Livraison (ci-après le « **Rapport de Géomètre** »). Une copie dudit rapport sera remise au Preneur par le Bailleur le jour de la prise d'effet du bail.

Il est convenu entre les parties que la **« SUB Réelle »** pourra être inférieure de 3% au plus à la **« SUB Prévisionnelle »** par nature de lot correspondante sans pouvoir entraîner une quelconque réclamation du Preneur et notamment en ce qui concerne le **Loyer du bail de la « SUB Prévisionnelle »** tel que désigné à l'article 30 ci-dessous, ou une quelconque indemnité.

Toutefois, dans l'hypothèse où :

- la **« SUB Réelle »** serait inférieure ou supérieure de plus de trois pour cent (3 %) à la **« SUB Prévisionnelle »** en ce qui concerne les locaux à usage de bureaux en mezzanine, le **Loyer du Bail de la « SUB Prévisionnelle »** relatif aux locaux à usage de bureaux en mezzanine tel que désigné à l'article 30 ci-dessous pourra faire l'objet d'une réduction ou d'une augmentation sur la base de cent-dix euros (110 €) hors taxes, hors charges par m² de SUB manquant ou supplémentaire au-delà desdits 3 %,
- la **« SUB Réelle »** serait inférieure ou supérieure de plus de trois pour cent (3 %) à la **« SUB Prévisionnelle »** en ce qui concerne les locaux à usage d'activité, le **Loyer du Bail de la « SUB Prévisionnelle »** relatif aux locaux à usage d'activité tel que désigné à l'article 30 ci-dessous pourra faire l'objet d'une réduction ou d'une augmentation sur la base de quatre-vingt euros (80 €) hors taxes, hors charges par m² de SUB manquant ou supplémentaire au-delà desdits 3 %.

Il est expressément convenu entre les parties que l'appréciation de la tolérance s'effectuera exclusivement sur la SUB.

Dans cette hypothèse, l'ajustement du loyer sera calculé à la date de prise d'effet du Bail pour chaque mètre carré de SUB au-delà de la tolérance de 3%.

Il est toutefois expressément convenu que si la SUB subissait une variation à la baisse du fait de travaux réalisés ou sollicités par le Preneur, les superficies manquantes à raison desdits travaux ne pourront en aucun cas être prises en compte pour l'application des dispositions du présent article relatives aux tolérances de surface.

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

Dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révèleraient impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres ou des retards, et ce, pour un motif sérieux qui n'est pas imputable au promoteur ou aux entreprises (par exemple : retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le Bailleur pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente après accord exprès et préalable du Preneur.

L'agrément des matériaux de l'équipement ou du matériel de substitution sera effectué selon la procédure ci-dessous :

Le Bailleur proposera des matériaux ou équipements de substitution avec, à l'appui, les documents suivants :

- Caractéristiques du produit et du fournisseur,
- Avis technique,

- Échantillon de présentation (pour les matériaux dont la nature le permet),
- Garantie du fabricant, le cas échéant,
- Comparatif avec le(s) matériaux/matériel initialement prévu(s).

Le Preneur devra faire connaître son accord ou son choix sur le ou les éléments de substitution dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la proposition faite par le Bailleur.

Le défaut de réponse du Preneur vaudra accord de sa part sur le ou les éléments de substitution proposés.

ARTICLE 28 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif d'activité pour le lot B-RDC-05 et de bureaux d'accompagnement pour le lot B-MEZ-05, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur reconnait être parfaitement informé que les Locaux Loués objets des présentes ne sont pas classés Etablissement Recevant du Public (ERP) et déclare que l'activité qu'il y exercera ne requiert pas un tel classement. Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur nécessiterait un classement ERP, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux nécessaires à ce classement en suivant la procédure prévue à l'article 13.1, et à obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant.

En tout état de cause, la validité du Bail ne pourra être remise en cause et la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus ou de la soumission à des prescriptions complémentaires, quelles qu'en soient les conséquences notamment financières.

ARTICLE 29 – DUREE – MISE A DISPOSITION

29 –1 - Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencera à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués telle que définie ci-après à l'article 29-2 des présentes, soit prévisionnellement le **30 ~~avril~~ 2018**, pour se terminer prévisionnellement le **29 ~~avril~~ 2027**.

Le Preneur aura la faculté de donner congé avec un préavis de six (6) mois, pour le terme de chaque période triennale du bail, soit prévisionnellement pour le 29 ~~avril~~ 2021, le 29 ~~avril~~ 2024 et le 29 ~~avril~~ 2027.

Le Preneur déclare par les présentes qu'il entend donner congé par acte extra judiciaire et qu'il renonce à sa faculté de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception R/AR, tout congé délivré par ce moyen étant dans la commune intention des Parties nul et de nul effet.

29-2 – Prise d'effet du bail – Livraison

Le présent bail commencera à courir à compter de la date de livraison des Locaux Loués, soit prévisionnellement le **30 ~~avril~~ 2018.**

La date de prise d'effet du Bail sera notamment différée en cas de retards enregistrés sur le chantier et consécutifs à un cas de force majeure, ou à toutes causes légitimes de suspension du délai de livraison, à savoir et sans que cette liste ne soit limitative :

- les jours d'intempéries telles que définies aux termes de la norme NFP 03001. Sont comptées comme journées d'intempéries celles où le travail est arrêté, conformément aux dispositions de l'article L5424-8 du code du travail, et celles où le travail est rendu techniquement impossible. Ces journées d'intempéries feront l'objet d'une attestation du Maître d'œuvre. Concernant la pluie, les journées d'intempérie seront retenues pour une demi-journée dès lors que la durée d'intempérie figurant sur le justificatif FFB sera d'au moins deux heures. Une journée entière sera retenue dès lors que la durée d'intempérie mentionnée par le justificatif FFB sera égale ou supérieure à quatre heures.

- les jours de retard consécutifs à une grève générale aux activités de l'industrie du bâtiment ou aux industries directement liées à l'industrie du bâtiment, au lieu d'exécution des travaux , d'une importance telle que le chantier de construction devra être interrompu pendant plus d'une journée, à l'exclusion des jours de grève propres à l'entrepreneur ou à ses sous-traitants,

- les jours de grève consécutifs à la grève générale des entreprises de transport dont les travaux de l'entrepreneur dépendent, d'une importance telle que le chantier de construction devra être interrompu pendant plus d'une journée ;

- les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Promoteur comme des entreprises en charge de la réalisation des travaux de construction ;

- les jours de retard consécutifs à des injonctions de la Direction du Patrimoine du ministère de la Culture de suspendre ou d'arrêter les travaux, ou à l'aggravation des conditions de travail sur le terrain par suite de l'intervention de ladite administration ou de toute autre administration analogue, du fait de la présence éventuelle de vestiges archéologiques sur le terrain ;

- les jours de retard consécutifs à des injonctions et/ou des prescriptions des services en charge des installations classées ou de toute autre autorité préfectorale concernée, impliquant l'arrêt ou la suppression des travaux, ou encore l'aggravation des conditions de travail sur le terrain par suite de l'intervention desdites autorités administratives du fait de la découverte éventuelle d'un risque de pollution sur le terrain non identifié dans les diagnostics réalisés à ce jour ;

- les jours de retard consécutifs à des troubles résultant d'hostilités, faits de terrorisme, attentats, guerres, émeutes, révolutions, cataclysmes, chutes d'aéronefs, incendies, inondations, ou accidents de chantier sous réserve que les caractères de la force majeure (imprévisibilité, irrésistibilité, extériorité) soient remplis, d'une importance telle que le chantier de construction devra être interrompu pendant plus d'une journée ;

- les jours de retard liés à l'intervention tardive des concessionnaires des services publics, sauf si ce retard est imputable aux négligences du Promoteur ;

- les jours de retard liés au redressement ou à la liquidation judiciaire, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, la faillite, la déconfiture de l'une des entreprises chargées du gros-œuvre sur le chantier ;

- tout retard consécutif à un fait, une intervention, une demande de travaux modificatifs ou supplémentaires ou omission du Preneur ayant nécessité l'arrêt ou entrainé un retard dans le chantier.

- retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement.

S'il survenait un cas de force majeure ou une Cause Légitime de Suspension du délai, l'époque prévue pour la mise à disposition serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle ou ralenti la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des évènements ci-dessus évoqués, les parties déclarent vouloir s'en rapporter, dès à présent, à un certificat établi par le maître d'œuvre de l'opération ayant, lors de la survenance d'un quelconque de ces évènements, la direction des travaux, accompagné des justificatifs correspondant à la Cause Légitime de Suspension.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit à l'encontre du Bailleur, ni à la résiliation du présent Bail, et s'interdit toute action contre le Bailleur à cet égard.

29-3 – Mise à disposition des Locaux Loués

La date prévisionnelle de mise à disposition envisagée au jour de la signature des présentes, est indiquée à l'article **29-2** ci-dessus.

La date définitive retenue pour la mise à disposition des Locaux Loués sera notifiée par le Bailleur ou son mandataire au Preneur quinze (15) jours avant ladite date, dès que le vendeur aura communiqué au Bailleur ladite date, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception, la convocation aura pour objet l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux d'entrée et d'un procès-verbal d'état des lieux d'entrée et d'un procès-verbal de constat de mise à disposition des Locaux Loués et de remise des clés.

A cet effet, le Bailleur indique d'ores et déjà avoir mandaté le Promoteur à l'effet de convoquer le Preneur à l'établissement des procès-verbaux décrits ci-dessus.

La mise à disposition des Locaux Loués entraînera la prise d'effet du présent bail.

Première hypothèse

Le Preneur accepte la mise à disposition des Locaux Loués sans formuler aucune réserve et prend possession des lieux.

Un procès-verbal contradictoire ou dressé par huissier de justice aux frais partagés entre les parties constatera la mise à disposition des Locaux Loués sans réserve et la remise des clés y compris les cartes magnétiques. La date de signature de ce procès-verbal vaudra date de mise à disposition des locaux loués.

Un autre procès-verbal contradictoire constatera l'état des Locaux Loués au sens de l'article 2 des conditions générales.

Deuxième hypothèse

Le Preneur accepte la mise à disposition des Locaux Loués en formulant des réserves correspondant à des imperfections reconnues ne justifiant pas un refus de rentrer dans les lieux, et ne retardant pas la prise de possession. Elles devront toutefois être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise effectués dans les soixante (60) jours à compter du procès-verbal contradictoire dressé par huissier de justice tel que visé ci-dessous.

Un procès-verbal contradictoire ou dressé par huissier de justice aux frais partagés entre les parties constatera la mise à disposition des locaux loués, la remise des clés y compris les cartes magnétiques ainsi que la liste des réserves formulées par le Preneur, indiquant celles pour lesquelles le Bailleur aura marqué son désaccord. La date de signature du procès-verbal susmentionné vaudra date de mise à disposition des Locaux Loués.

Un autre procès-verbal contradictoire ou dressé par huissier de justice aux frais partagés entre les parties constatera l'état des Locaux Loués au sens de l'article 2 des conditions générales.

Le Bailleur devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves dans le délai indiqué ci-dessous.

Troisième hypothèse

Le Preneur refuse la mise à disposition des Locaux Loués et ne prend pas possession des Locaux Loués. Il est toutefois précisé que le Preneur ne pourra refuser la mise à disposition des Locaux Loués que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre des travaux d'aménagement (par exemple taux de surcharge insuffisant pour le plancher) ou qu'ils l'empêcheraient d'utiliser normalement des Locaux Loués.
Un procès-verbal constatant le refus de livraison sera établi.

Dans le cadre de cette troisième hypothèse :

- soit les parties sont d'accord sur les réserves émises et le Preneur ne prendra possession des Locaux Loués que lorsque le Bailleur aura remédié à ces erreurs ou défauts, ce qui sera constaté par un procès-verbal de levée de réserves, établi contradictoirement entre les parties, selon les mêmes modalités que l'établissement du procès-verbal de prise de possession. La date de levée de réserves figurant au procès-verbal vaudra date de prise d'effet du Bail.

- soit le Bailleur fait part de son désaccord sur les réserves émises par le Preneur, et les parties, dans les dix (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art indépendant de l'opération de construction, qui indiquera, dans les quinze (15) jours de sa désignation, si les Locaux Loués sont achevés ou non achevés au sens des critères visés à l'article 29-4 des présentes, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que Locaux Loués soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle convocation en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le Bailleur et le Preneur ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art, et éventuellement pour sa désignation par voie de référé, seront à la charge du Preneur ou du Bailleur suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement des Locaux Loués au sens des critères définis à l'article 29-4 ci-dessous.

Si l'homme de l'art conclut à l'achèvement, à la conformité et au bon fonctionnement des locaux loués, la mise à disposition, emportant date de prise d'effet du Bail, sera réputée être effective le jour où le Bailleur aura convoqué le Preneur pour l'établissement du procès-verbal contradictoire de mise à disposition, sans pénalités de retard.

Si l'homme de l'art conclut au bien-fondé des contestations émises par le Preneur, le Bailleur devra réaliser les travaux prescrits par l'expert et convoqué le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de huit (8) jours calendaires.

Quatrième hypothèse :

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se présenterait pas, et ce pour quelque motif que ce soit, il sera réputé avoir pris possession des Locaux Loués et le Bailleur avoir rempli son obligation de délivrance à cette date qui constituera alors la date de prise d'effet du Bail.

Levée des réserves :

Le Preneur aura la faculté de formuler dans le procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le Bailleur.

a) Réserves émises par le Preneur et contredites par le Bailleur :

Pour le cas où le Preneur refuserait la mise à disposition des locaux loués du fait des réserves contredites par le Bailleur, il sera statué comme dans les conditions prévues à la troisième hypothèse stipulée ci-dessus.

Il est expressément convenu que cette procédure sera également applicable en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal contradictoire. Les travaux nécessaires à la levée des réserves devront être exécutés dans les trois mois de la formulation des réserves (2ème hypothèse) ou dans les trois mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art (3ème hypothèse).

b) Réserves émises par le Preneur et acceptées par le Bailleur.

Le Bailleur fera procéder aux travaux de levées des réserves et de reprise des malfaçons dans un délai de trois mois de la formulation des réserves (2ème hypothèse) ou dans les trois mois de la remise de son rapport par l'homme de l'art (3ème hypothèse).

Dans tous les cas, le Preneur accepte expressément d'ores et déjà de laisser pénétrer dans les Locaux Loués, sur simple demande des intéressés, des représentants du Bailleur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, Insuffisance momentanée dans le fonctionnement des installations, etc...

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces dernières.

Le Preneur s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs, à déposer les clés chez toute personne de son choix occupant l'immeuble, au cas où lui-même ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux.

La constatation de la levée des réserves résultera d'un procès-verbal établi contradictoirement entre les parties.

A cet effet, le Bailleur invitera le Preneur à constater cette levée des réserves, avec un préavis de dix (10) jours ouvrés.

En cas de désaccord sur la levée de tout ou partie des réserves, il en sera référé à l'expert ci-dessus visé, qui devra statuer dans les dix (10) jours de sa saisine et préciser le cas échéant, les travaux à réaliser pour parvenir à la levée des réserves. Les frais de cette expertise seront à la charge de la partie à laquelle l'expert aura donné tort.

Si au jour prévu pour le constat de levée des réserves, le Preneur ne se présente pas, le Bailleur ou son mandataire lui adressera une deuxième convocation par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis d'au moins cinq (5) jours ouvrés.

Si le Preneur ne se présente pas à cette nouvelle convocation à la date fixée les réserves seront réputées avoir toutes été levées.

Un procès-verbal de levée des réserves sera dressé contradictoirement par les Parties lequel vaudra date de prise d'effet des présentes.

29-4 Achèvement de l'immeuble

Par dérogation aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Parties conviennent, pour la définition de l'achèvement, de ne pas se référer à la définition contenue dans l'article 1er du

décret n° 67.1166 du 22 décembre 1967 et vouloir se référer à une définition conventionnelle de l'achèvement, savoir :

L'Immeuble sera considéré comme achevé :

- lorsqu'il sera conforme :
  - au permis de construire et à ses éventuels modificatifs, au Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10 octobre 2017 annexés et aux plans ci-annexés, le cas échéant modifiés en accord entre les Parties,
  - à la règlementation applicable et d'une manière générale aux règles de l'art en vigueur au jour du dépôt de la demande de Permis de Construire et ses modificatifs, ainsi qu'aux prescriptions des services de sécurité et des organismes de contrôles tels que CONSUEL ou COPREC.
- lorsque seront installés et en état de fonctionnement les éléments d'équipements prévus dans le Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10 octobre 2017 annexés et aux Plans, de manière à permettre une utilisation de l'Immeuble conformément à sa destination,
- lorsqu'il sera raccordé aux réseaux extérieurs et aux voies de desserte extérieures le desservant, le rendant accessible de manière normale, en toute sécurité, y compris aux personnes à mobilité réduite ;

Précision étant faite que les espaces verts, arbustes, massifs et autres plantations seront réalisés lors de la première période de plantation qui suivra la constatation de l'achèvement.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne seront pas pris en considération les défauts de conformité et les vices apparents avec les prévisions du Descriptif Sommaire lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ou les malfaçons mineures et les réserves qui ne gênent pas l'utilisation des Locaux Loués.

Les Parties conviennent que seront considérés comme des défauts de conformité non substantiels ou des malfaçons mineures les défauts ou malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur destination ou qui n'empêchent pas une jouissance de l'Immeuble dans des conditions normales pour des immeubles du même type. Lesdits défauts ou malfaçons mineurs feront l'objet de réserves et devront être corrigés ainsi qu'il est dit ci-avant.

Le Preneur s'engage à ne pas gêner la réalisation des éventuels travaux de levée des réserves et de parachèvement de l'immeuble et à laisser les entreprises accéder aux Locaux Loués aux fins de faire le nécessaire pour la levée des réserves.

Le Preneur s'engage à souffrir les travaux de levée des réserves émises lors de la livraison et du parachèvement de l'immeuble, quelle qu'en soit la durée et la gêne qu'ils pourront lui causer, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité.

ARTICLE 30 - MONTANT DU LOYER

L'ensemble des clauses et conditions du présent bail, dont le seul objet est la location de l'immeuble et, au plan économique, la fourniture d'un unique service, la mise à disposition des locaux, a fait l'objet de négociations globales indissociables entre les parties, qui sont notamment convenues des conditions financières suivantes :

30.1- Loyer initial

Le loyer annuel est fixé en principal à **21.720 euros HT/HC** (vingt et un mille sept cent vingt euros hors taxes, hors charges), T.V.A. et provisions pour charges, taxes redevances, impôts et accessoires du loyer en sus à la charge du Preneur, valeur Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE connu au jour de la signature des présentes auquel sera comparé le dernier Indice des Loyers des Activités Tertiaires publié par l'INSEE au jour de l'entrée en jouissance du Preneur. Il en résultera le loyer annuel de base du bail.

30.2- Franchise

Le Bailleur accorde en outre au Preneur une franchise d'un mois de loyer HT/HC applicable sur le loyer, à compter de la date de mise à disposition effective des Locaux Loués soit pour la période prévisionnelle du 30 ~~avril~~ Mai 2018 au 29 ~~mai~~ Juin 2018.

Il est précisé que la franchise de loyer constitue une simple réduction de loyer accordée à titre commercial et purement exceptionnel. Aussi, les charges, taxes et accessoires resteront dus par le Preneur pendant ladite période de franchise octroyée.

Le premier paiement interviendra prévisionnellement le 30 ~~mai~~ Juin 2018 pour le loyer et le 30 ~~avril~~ Mai 2018 pour les charges, taxes et accessoires.
Le cas échéant, pour la période comprise entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre en cours, il y aura lieu à l'établissement d'un prorata de loyers payable à la date d'effet du bail.

ARTICLE 31 - INDEXATION DU LOYER

Indice de référence: dernier Indice National des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 32 - DEPOT DE GARANTIE

Par dérogation à l'article 10 des Conditions Générales des présentes, le dépôt de garantie versé par le Preneur à la signature des présentes, s'élève au quart du loyer annuel HT, soit la somme de **5.430 euros** (cinq mille quatre cent trente euros).

ARTICLE 33 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE

Les frais de rédaction du présent acte s'élèvent à un montant de 1.000 euros HT (mille euros hors taxes) soit **1.200 euros TTC** (mille deux cents euros toutes taxes comprises).

ARTICLE 34 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

34-1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques et information sur les sinistres

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un état des risques naturels, miniers et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques **(Annexe 34.1 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques et information sur les sinistres)**

Le Preneur prend acte de ces informations pour les avoir reçu préalablement à la signature des présentes, déclare s'en satisfaire et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

34-2 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.134.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique portant sur les locaux loués et établi conformément aux dispositions de l'article R134-5 du code de la construction et de l'habitation sera remis au Preneur dès que le Bailleur en aura eu réception.

34-3 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le Preneur déclare ne pas vouloir (i) exploiter une activité classée ICPE dans les Locaux Loués ou (ii) installer dans ces derniers un équipement qui relèverait de la réglementation des ICPE.

34-4 Information sur les sols

Aux termes de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 du même code font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit le locataire.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune information légale ou règlementaire portant sur le terrain d'assiette des locaux Loués n'a été rendue publique de ce chef.

ARTICLE 35 – TRAVAUX

Par dérogation à l'article 2.2 des conditions générales des présentes, le Preneur loue les locaux et ses équipements en l'état brut, fluides en attente, avec un vidoir et un siphon de sol. Il réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les locaux loués et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité y afférentes dans les conditions visées à l'article 13 des conditions générales.

Toutefois, le Preneur s'interdit de faire intervenir dans les Locaux Loués d'autres entreprises que celles ayant réalisé les travaux encore sous garantie **(Annexe 35)**, s'agissant des lots Climatisation-Ventilation-Chauffage (CVC), Courant Fort (CFO), Courant Faible (CFA), Gros-Œuvre (GO), étanchéité, façade et plomberie (PB),

notamment afin que le Bailleur ne perde pas le bénéfice des garanties dont il dispose. De même, il s'engage à informer le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, de tout dysfonctionnement ou désordre relevant des garanties des constructeurs afin de lui permettre de mettre en œuvre lesdites garanties. Néanmoins, le Preneur aura une pleine liberté de choix dans la sélection des entreprises réalisant ses corps d'état architecturaux. Dans la mesure où, en l'état du projet, la liste des entreprises susceptibles de participer à la construction de l'immeuble peut faire l'objet de modifications, le Bailleur s'engage à transmettre au Preneur les modifications apportées à cette liste dans les meilleurs délais.

ARTICLE 36 – AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article 1 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié, le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent bail ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application dudit décret.

ARTICLE 37 – MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Cet article devient :

« En cas de renouvellement du présent bail, le loyer du nouveau Bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé conformément aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce et 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953. »

ARTICLE 13 – TRAVAUX

13.1 - Travaux à l'initiative du Preneur

Il précisé au premier alinéa de cet article que la charge maximale admissible du plancher pour le lot B-RDC-05 est de 3T/m².

13.2 - Travaux à l'initiative du Bailleur

Le 1er alinéa de cet article devient :

« Le Preneur devra souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, tous travaux notamment de modification, reconstruction, surélévation, agrandissement, amélioration et notamment amélioration des performances environnementales, installation de capteurs photovoltaïques et d'équipements techniques y afférents et autres, que le Bailleur jugerait nécessaires de faire exécuter en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués même si ceux-ci deviennent temporairement inaccessibles, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle qu'en soit la nature, dans la limite des dispositions de l'article 1724 du Code civil quant à la durée. »

13.4 – Travaux dus par le Preneur

13.4.5. Etat prévisionnel des travaux

Les dispositions de cet article sont remplacées par les dispositions suivantes :

«Etat prévisionnel et budget prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années à venir

- ***Etat prévisionnel et budget prévisionnel transmis à la date de signature du Bail***

*Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux loués et l'Immeuble dans les trois années à venir assorti d'un budget prévisionnel est annexé aux présentes, **aux seules fins d'information du Preneur**, étant ici rappelé que les Locaux seront **pris à bail à l'état neuf**.*

- ***Etat prévisionnel et budget prévisionnel transmis en cours de bail***

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux loués et/ou l'Immeuble au cours des 3 prochaines années, accompagné d'un budget prévisionnel.

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ainsi que de leur coût

- ***Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois années précédant la signature du Bail et coût desdits travaux***

*Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux loués et l'Immeuble dans les trois années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût, est annexé aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur. (**Annexe 13.4.5 : Etat relatifs aux travaux**)*

Par ailleurs, s'agissant d'une construction neuve, le Preneur dispense le Bailleur de lui transmettre le coût de construction de l'Immeuble.

- ***Etats récapitulatifs des travaux réalisés par le Bailleur transmis en cours de Bail et de leurs coûts***

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux loués et/ou l'Immeuble au cours des 3 années précédentes.

Le Preneur prendra possession des Locaux dans les conditions prévues au présent Bail, les Locaux loués et l'Immeuble étant en état neuf au jour de la prise d'effet du Bail.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas :
- ***se prévaloir à l'encontre du Bailleur des états récapitulatifs, des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de tous travaux,***
- ***remettre en cause son consentement au présent Bail ou***
- ***contester le paiement de charges ou de toute autre somme due au titre du Bail.***

*En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser tous travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, ce que ce dernier reconnaît et accepte, **lesdits état et budget étant simplement prévisionnels.** »*

ARTICLE 14 - VISITE DES LOCAUX

§1 - Visite pendant le cours du bail

Le 1er alinéa de cet article devient :

« Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant, son architecte ou Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, moyennant pour toute visite un préavis de 48 heures à l'avance, sauf cas exceptionnel ou d'urgence. »

ARTICLE 15 – RISQUES, ASSURANCES ET RECOURS

15.4 - Destruction des locaux loués

Le 3ème alinéa de cet article devient :

« En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués ou même une autre partie de l'Immeuble et rendant inutilisable partie des Locaux Loués pendant une période n'excédant pas 6 mois suivant la remise par l'expert d'assurance du Bailleur de son rapport, le Bailleur et le Preneur auront chacun le droit d'opter entre la poursuite du Bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre. »

ARTICLE 16 – CESSION

16.1. Cession du bail

Le 4ème alinéa de cet article devient :

« En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus

généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession conformément à l'article L145-16-2 du Code de commerce. »

Fait à Bordeaux le 9 mars 2018
En trois exemplaires originaux.

LE PRENEUR *LE BAILLEUR*

Annexes :

8.1	Etat des charges, impôts, taxes, redevances et accessoires incluant leur répartition entre Preneur et Bailleur
13.4.5	Etats relatifs aux travaux
27.1	Descriptif technique Espace Garonne indice I version du 10/10/2017
27.2	Plans dernière version
27.3	Règlement de copropriété et état descriptif de division).
27.4	Tableau des surfaces
27.5	Plan servitude de passage voie logistique
34.1	Etat des risques naturels, miniers et technologiques et information sur les sinistres
35	Liste des entreprises intervenues à la construction

Annexe 8.1

Etat des charges, impôts, taxes, redevances et accessoires et leur répartition entre Preneur et Bailleur

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
NETTOYAGE		Frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'Immeuble		X
ELIMINATION DES DECHETS		Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE DONT LES PARTIES COMMUNES	Accès	Gestion des accès à l'Immeuble : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique, de l'installation électrique et d'équipements spécifiques		X
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X
	Dératisation désinsectisation	Prestations de Dératisation Désinsectisation Désinfection Dénidification,		X
	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs de l'Immeuble		X
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure		X X
	Second œuvre	Maintenance des portes (serrures), fenêtres, revêtements de sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades		X

CATEGORIE		SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
LIAISONS MECANIQUES		**Ascenseurs**	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)		X
		Nacelles	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou élévateurs de personnes		X
		Monte Charges	Entretien et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements)		X
ESPACES VERTS			Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage / Entretien façade végétalisée		X X
SECURITE INCENDIE		**Détection**	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection		X
		Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
		Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...		X
		Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
		Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X
		Extincteurs	Achat/remplacement/entretien des extincteurs		X
		Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
CLIMATISATION		**Climatisation chaud**	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
		Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto convecteurs, batteries terminales et modulines) Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
		Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation		X
FONCTIONNEMENT		**Gestion administrative**	Assurances de l'Immeuble valeur reconstruction à neuf		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
ETAT ET COLLECTIVITES	**Taxes et redevances**	Impôts fonciers, taxes et redevances liés à l'Immeuble dont le Bailleur est redevable légal		X
		CET du bailleur	X	
		Taxe sur les ordures ménagères		X
		Taxe annuelle sur les bureaux		X
		Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement		X
HONORAIRES DE GESTION	**Honoraires**	Honoraires de gestion des loyers	X	
		Tous autres honoraires afférents à la gestion locative et technique de l'Immeuble (syndic, ASL, AFUL ou autres mandataires) ou à celle du restaurant inter-entreprises		X
TRAVAUX	- Grosses réparations de l'article 606 du code civil et travaux de mises en conformité des biens relevant de l'article 606 du code civil - Grosses réparations de l'article 606 du code civil et travaux de mises en conformité des biens relevant de l'article 606 du code civil excédant un simple remplacement à l'identique - Autres réparations et autres travaux de mise en conformité		X	X X
	- Travaux liés à la vétusté relevant de l'article 606 du Code civil - Travaux liés à la vétusté relevant de l'article 606 du Code civil excédant un simple remplacement à l'identique - Autres travaux liés à la vétusté		X	X X
	Remplacement ou Réparation des gros équipements (ascenseurs, installations électriques, climatisation, chauffage ...)			X
	Remplacement des fenêtres, huisseries et portes			X
	Renouvellement de tout mobilier, matériel, agencement meuble ou immeuble par incorporation			X
	Réfection totale des peintures, revêtement sol, ravalement des façades			X
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987			X