



EN FAIT ET EN DROIT

**PROCÈS-VERBAL
DE CONSTAT**

DF ID
FACTO
MELUN

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de MELUN (77000)
11 bis rue de la Rochette
Tel : 01.64.14.45.60
✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE VINGT-SEPT AVRIL
A SEIZE HEURES**

Dossier N° AF 1292251

À LA REQUÊTE DE :

La Caisse d'Épargne et de Prévoyance Provence-Alpes-Corse, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 1.100.000.000 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le n° 775 559 404, dont le siège social est sis à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), place Estrangin Pastré, agissant poursuites et diligences de son président directeur, domicilié de droit audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au Barreau de Melun, Société Civile Professionnelle d'avocats MALPEL ET ASSOCIES, exerçant 21, avenue Thiers, 77008 MELUN CEDEX, constitué sur le présent commandement et ses suites, et auquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Olivier LE GOFF en date du 28 janvier 2013.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 22 mars 2023 demeuré infructueux.

L'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de LIEUSAIN (77127) Carré Haussmann, 6 - dans un ensemble immobilier cadastré section ZF n° 200, lieu-dit : « La Mare aux Trois Pussels » pour une superficie de 90 a :

- **Lot numéro trente-sept (37) :**

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un bureau d'une surface de 28,30 m² et les 80/10 000^{ème} des parties communes générales.

- **Lot numéro soixante-neuf (69) :**

Au premier étage du bâtiment A, un bureau d'une surface de 29,70 m² et les 90/10 000^{ème} des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et de règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick YAIGRE, notaire à Bordeaux, le 13 avril 2011, dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Melun le 18 mai 2011, volume 2011P n° 5016 ;

Ledit état descriptif de division et de règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe YAIGRE, notaire à Bordeaux, le 10 juillet 2012, dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Melun le 27 juillet 2012, volume 2012P n° 6706 ;

Ledit état descriptif de division de ces règlements de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Marina LACHKEVITCH, notaire à Montlhéry le 22 juillet 2015, dont copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Melun le 25 août 2015, volume 2015P n° 7634 ;

Tel au surplus que ledit bien et droit immobilier existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droit du jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Monsieur Xavier, Luc, Daniel, ANGLES, domicilié à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), 72, rue du Landy.

Madame Sylvie, Jeanne COUDOUX épouse ANGLES, domicilié à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), 72, rue du Landy.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

LIEUSAIN (Seine-et-Marne), Allée de la Connaissance, Carré Haussmann II,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur.

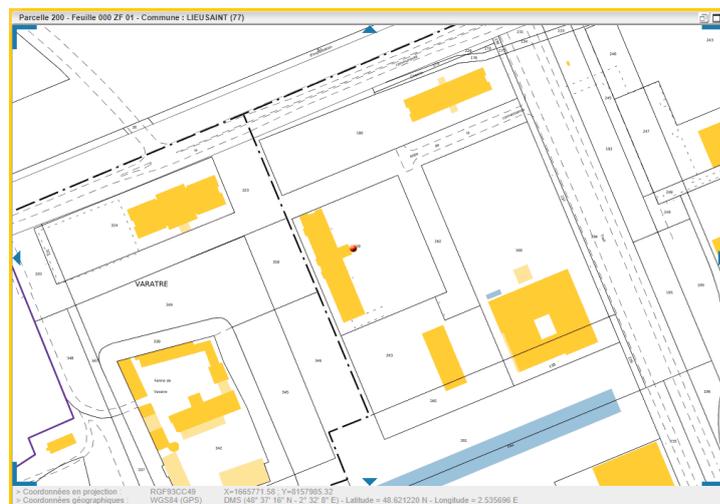
Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N°37 / RDC :	6
3.2	LOT N° 69 / PREMIER ETAGE :	8
4	FIN DES OPERATIONS :	11
5	SURFACE :	11
6	ANNEXES :	11

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, et j'ai renseigné et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière section ZF n° 200 dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

A cette adresse, un ensemble à usage de bureaux composé d'un bâtiment principal élevé sur plusieurs niveaux avec parking devant.

Sur place, je rencontre Madame Carine ROMANET, comptable, gestionnaire locative au sein de la SAS LES BUREAUX DE SENART, gestionnaire et exploitant les lieux, à laquelle je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Celle-ci m'indique que la SAS LES BUREAUX DE SENART exploite les trois bâtiments composant Carré Haussmann (I, II et III) pour le compte des propriétaires / investisseurs.

Elle me précise que les lots de ces bâtiments font l'objet d'un bail commercial signé entre chaque propriétaire et l'exploitant, lequel est autorisé à ensuite sous-louer les espaces et bureaux à des sous-locataires.

Sur ma demande, elle me transmet les documents suivants que j'annexe au présent acte :

- Copie d'un bail commercial de bureaux équipés en date du 17 mai 2022 établi entre Monsieur ANGLES Xavier et la SAS LES BUREAUX DE SENART relatif aux lots 37 et 69 ;
- Copie d'un bail commercial dérogatoire de sous-location en date du 27 mars 2023 prenant effet le 02 mai 2023 établi entre la SAS LES BUREAUX DE SENART et le GIE RISF GESTION pour le lot 37 situé au rez de chaussée,
- Copie d'un bail commercial dérogatoire de sous-location en date du 16 décembre 2019 établi entre la SAS LES BUREAUX DE SENART et la société HSBI FACILITY MANAGEMENT pour le lot 69 situé au premier étage,

S'agissant du lot 37 situé au rez-de-chaussée, elle me précise que la prise d'effet du nouveau bail pour le lot 37 n'est à ce jour pas effective et que le bureau à est actuellement de vide de toute occupation, qu'elle m'autorise à y pénétrer et m'ouvrira l'accès. Elle m'explique cependant que ledit lot ne correspond pas à un bureau seul et que celui-ci est inséré dans un espace comprenant les lots 36 et 37.

Elle me précise qu'il est en effet courant que les espaces évoluent et s'adaptent à la demande locative et que les bureaux ne correspondent plus plans réalisés lors de la commercialisation de l'ensemble immobilier.

Madame ROMANET m'indique que le chauffage dans le bâtiment se fait au moyen d'un chaudière à gaz collective.

A la suite, Madame ROMANET nous ouvre le local situé au rez-de-chaussée et nous présente ensuite au locataire en place situé au premier étage.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 LOT N°37 / RDC :

L'accès au lot 37 se fait par la première porte située à droite depuis l'aile gauche sur hall d'entrée.



Le lot 37 s'insère dans un espace plus large que celui présenté sur les plans du bâtiment. Le bureau actuel et visité ce jour réuni les lots 36 et 37.

Les opérations de description se cantonnent à la surface correspondante au lot 37 au cœur du bureau dont la démarcation se fait au niveau de l'huissierie centrale entre les deux châssis fixes.

Au sol, dalles de moquette collées avec retour sur plinthes.

Les murs sont doublés de moquette murale et de panneaux en bois toute hauteur.

Face en entrant dans la pièce, un grand châssis fixe scindé en deux avec huisseries en aluminium et fenêtre ouvrant à un vantail face droite en regardant depuis la porte d'entrée.

Faux-plafond composé de dalles perforées et pavés lumineux. Contours recouverts de peinture.





3.2 LOT N° 69 / PREMIER ETAGE :

L'accès au lot 69 se fait par la première porte à gauche sur ascenseur (ou première porte gauche sur escalier) depuis l'aile gauche sur hall d'entrée.

Sur place, je rencontre un homme à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite. Celui-ci m'explique être Monsieur SAUBIN, gérant de la société HSBI FACILITY MANAGEMENT, sous-locataire de la société d'exploitation et nous autorise pénétrer dans les lieux afin d'y réaliser les opérations de description.

Le bureau visité ce jour est plus grand que sur le plan présenté par l'exploitant et notamment pour la partie située au fond à gauche du bureau (derrière la trémie d'ascenseur).



Au sol, dalles de moquette collées avec retour sur plinthes.

Aux murs, moquette murale avec panneaux bois habillant l'ensemble.

Faux-plafond composé de dalles perforées accueillant des pavés lumineux
Contour du faux-plafond recouvert de peinture.

Face en entrant, grand châssis fixe central avec ouvrant à un ventail en partie droite.

J'arrête mes opérations de description au niveau de l'huissierie centrale séparant le châssis en deux et située dans l'alignement du mur de gauche.



4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame ROMANET fermer le bureau situé au rez de chaussée. Au premier étage, nous avons ensuite laissé Monsieur SAUBIN dans les lieux.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage pour chaque lot sur lesquels, je relève les surfaces suivantes :

LOT 37 – Bureau 1

SUPERFICIE (m2) « Loi Carrez » :	28.39 <u>M2</u>
SURFACE MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	0.00 <u>M2</u>
SUPERFICIES HORS « Loi Carrez » (m2) :	0.00 <u>M2</u>

LOT 69 – Bureau 2

SUPERFICIE (m2) « Loi Carrez » :	29.14 <u>M2</u>
SURFACE MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	0.00 <u>M2</u>
SUPERFICIES HORS « Loi Carrez » (m2) :	0.00 <u>M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS relatifs aux lots 37 et 69,
- Copie d'un bail commercial de bureaux équipés en date du 17 mai 2022 établi entre Monsieur ANGLES Xavier et la SAS LES BUREAUX DE SENART relatif aux lots 37 et 69 ;
- Copie d'un bail commercial dérogatoire de sous-location en date du 27 mars 2023 prenant effet le 02 mai 2023 établi entre la SAS LES

BUREAUX DE SENART et le GIE RISF GESTION pour le lot 37
situé au rez de chaussée,

- Copie d'un bail commercial dérogatoire de sous-location en date du 16 décembre 20119 établi entre la SAS LES BUREAUX DE SENART et la société HSBI FACILITY MANAGEMENT pour le lot 69 situé au premier étage,

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, sept (7) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	293,53 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
TOTAL T.T.C.	361,48 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALIN	Jérôme	Diagnostiqueur	





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-04-124

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

10 Allée de la Connaissance
77127 LIEUSAIN

Désignation des locaux

Bureaux comprenant :
Bureau 1, Bureau 2

Lot N° : 37-69

Superficie de la partie privative : 57.53 m²
CINQUANTE SEPT METRES CARRES ET CINQUANTE TROIS CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Bureau 1 (rdc – Lot 37)	28.39		
Bureau 2 (1er – Lot 69)	29.14		
Totaux	57.53 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur et Madame ANGLES
10 Allée de la Connaissance
77127 - LIEUSAIN

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 27/04/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

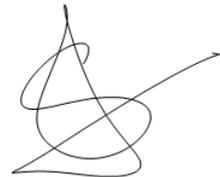
ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs,cloisons,marches et cages d'escalier, gaines,embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente,le notaire,ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 27/04/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



CARRE HAUSSMANN **BATIMENT 2 SENART**

Bail commercial de bureaux équipés
NOUVEAU BAIL 2022

Entre les soussignés :

Monsieur ANGLÉS Xavier demeurant au 8 ALLEE DE LA MER 97410 SAINT PIERRE.

Avec faculté de substituer toute personne physique ou morale de son choix,

Ci-après dénommé(s) « *Le Bailleur* »,

Et :

La société dénommée **LES BUREAUX DE SENART**, Société par action simplifiée, au capital de 350 000,00 Euros, dont le siège est à EVRY, 52 Boulevard de l'Yerres, ZAC des Aunettes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 507.459.154.00047

Représenté par Monsieur Michel RAYNAUD Président de la SAS LES BUREAUX DE SENART.

Ci-après dénommée « *Le Preneur* »,

Déclarations

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire des locaux à usage de bureaux équipés ci-après désignés qu'il entend affecter à l'exercice d'une activité commerciale locative.

Le Preneur est spécialisé dans la location de locaux professionnels et l'animation de centres d'affaires.

Les parties se sont rencontrées afin de déterminer les conditions dans lesquelles le Bailleur donne à bail ses locaux au Preneur en vue de l'exploitation, par ce dernier, d'une activité de sous-location de bureaux équipés auprès d'une clientèle professionnelle d'affaires ou libérale.

Ceci étant rappelé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Bail commercial statutaire



Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, R. 145-1 et suivants et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

En tant que de besoin, les parties déclarent vouloir expressément soumettre la présente location aux dispositions susvisées portant statut des baux commerciaux, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont que pour partie.

A force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Il est précisé que l'activité du Preneur consistant en la location des locaux ci-après désignés à usage de bureaux équipés, le Bailleur autorise expressément le Preneur à exercer son activité locative.

Par conséquent et à titre de condition essentielle et déterminante de leur consentement, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, le Bailleur :

- renonce expressément à se prévaloir d'un quelconque défaut d'exploitation de son fonds par le Preneur,
- renonce expressément à la faculté de réclamer au Preneur un réajustement du loyer ci-après défini si celui-ci était ou devenait inférieur au(x) loyer(s) de sous-location au titre des locaux, objets de présentes,
- dispense expressément le Preneur de l'informer de son intention de sous-louer lesdits locaux,
- dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-locations ou de renouvellement de sous-location.

En cas de mutation des biens immobiliers, quelle qu'en soit l'objet ou la forme, le Bailleur s'engage à faire souscrire les mêmes engagements au nouveau propriétaire ou détenteur des locaux de sorte que le Preneur ne soit jamais inquiété concernant la poursuite de son exploitation ou le maintien de son titre locatif.

Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à LIEUSAINT (77127), "Carré Sénart", 10/12 Allée de la Connaissance, dénommé CARRE HAUSSMANN II, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété.

Il comprend :

- 2 bureaux équipés situés **au 2^{ème} étage du bâtiment, composé** :
 - Du lot N°37 d'une surface privative de 28.30 M² et les quatre-vingt-un dix millièmes des parties communes générales (81/10 000).
 - Du lot N°69 d'une surface privative de 29.70M² et les quatre-vingt-dix dix millièmes des parties communes générales (90/10 000).

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

La présente location est consentie équipée, le Preneur pouvant y exercer son activité locative sans avoir à y apporter aucun élément mobilier ou d'équipement supplémentaire.

177

L'inventaire du mobilier, des équipements professionnels, des matériels informatiques et de télécommunication sera joint au présent bail, lors de l'entrée en jouissance des locaux par le Preneur, dont il constituera une annexe à laquelle les parties déclarent vouloir se reporter.

Cette location comprend l'usage des locaux, des services qui sont accessoires ainsi que l'usage de l'ensemble du mobilier et des équipements qui les équipent, ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur dispensant expressément le Bailleur d'en faire plus ample description.

Article 3 – Destination du bail et des locaux

3.1. Destination du bail : exercice d'une activité de sous-location

Le présent bail est consenti en vue de l'exercice, par le Preneur, de son activité de location de bureaux équipés.

Le Preneur pourra, en outre, proposer la fourniture de certains services "plus" auprès de ses locataires, tels que :

- un service de conciergerie,
- un service de confection des plaques et documents professionnels
- un service de secrétariat (standard téléphonique, transcription de documents, réception de clientèle, centrale d'achats de fourniture et de consommables de bureaux ...),
- un service de centre de formation et de conférence,

Il est précisé que le Preneur exercera, au sein de l'immeuble dans lesquels les locaux loués sont situés une activité similaire. Il veillera à cette fin à maintenir la cohérence et l'homogénéité de l'ameublement et de l'équipement tant sur le plan esthétique que qualitatif des différents locaux de sorte à préserver le niveau et le standing de l'immeuble.

La location étant consentie équipée, elle sera soumise de plein droit à la TVA conformément à l'instruction administrative du 20 octobre 1999 (D.adm. 3A-1151, n°73).

Le Preneur s'engage à affecter les locaux pris en bail à l'exercice d'une activité de sous-location équipée auprès d'une clientèle professionnelle d'affaires ou libérale.

Le Preneur répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plaintes relatives à son activité.

Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Preneur.

Le Preneur est autorisé, de plein droit, à sous-louer les locaux objets du présent bail, étant précisé que cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination de bureaux équipés des locaux, telle que définie ci-après.

Il est rappelé que, de convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes déterminées n'excédant pas la durée du bail, éventuellement renouvelé.

Les sous-locataires ou occupants n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

3.2. Destination des locaux : Bureaux équipés

Il est précisé que les locaux, objets du présent bail, sont à usage exclusif de bureaux équipés, permettant l'exercice, par les locataires du Preneur, de leur activité professionnelle sans qu'il soit besoin d'y adjoindre aucun élément d'ameublement ou d'équipement supplémentaire, à l'exclusion de toute activité impliquant la manipulation, l'entreposage, l'achat et la vente de marchandises.

NR



Le Preneur ne pourra cependant consentir aucune location à des locataires exerçant l'une des activités suivantes :

- activités de pompes funèbres,
- activités politiques ou religieuses,
- restauration,
- entreposage.

Le Preneur pourra, en cas de demande de ses locataires, solliciter auprès du Bailleur l'adjonction d'éléments d'ameublement ou d'équipement supplémentaires adaptés à leur activité professionnelle, ce dernier étant cependant totalement libre d'y consentir, les locaux étant conçus équipés en quantité et en qualité suffisante. Toute demande et toute décision devront être établie par écrit et notifiée par voie recommandée avec demande d'avis de réception (R.-A.R.).

Article 4 – Prise d'effet, Durée et Résiliation

Le présent bail, soumis au statut des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de 9 ans (années entières et exécutives), qui commence à courir à compter du **01.02.2022**.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire six (6) mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le Bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Conformément à l'article L.145-9 du Code de commerce, le Bailleur qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte extrajudiciaire six (6) mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours ou d'une demande de renouvellement.

Faute de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement de neuf années au-delà du terme fixé par le contrat.

Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxe de dix mille trois cent soixante-sept Euros et quatre-vingt-huit centimes (10 367.88€) soit un loyer annuel TTC de douze mille quatre cent quarante et un Euros et quarante-six centimes (12 441.46 €).

Les loyers sont hors charges, payables mensuellement d'avance, avant le 5 du mois suivant au domicile du Bailleur.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur au sein de l'immeuble.

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

Le Bailleur facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

1212



Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le bailleur devra établir une facture détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente.

Article 6 – Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) (Loi du 17 Mai 2011), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base sera le dernier indice connu à la date du premier loyer.

Si l'indice choisi venait à disparaître, il lui serait automatiquement substitué l'indice publié en remplacement.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement, et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable. L'absence d'indexation du loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance dans l'application ultérieure du présent mécanisme d'indexation avec effet rétroactif.

Article 7 – Etat des locaux - Travaux du preneur

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et qu'il déclare bien connaître. Il renonce à réclamer au Bailleur aucuns travaux d'aménagement ou de remise en état et s'oblige à faire tous les travaux de cette nature qui pourraient s'avérer éventuellement nécessaires.

Il sera, à la demande de l'une ou l'autre des parties, dressé lors de l'entrée dans les lieux du Preneur, un état des lieux contradictoire qui demeurera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, les locaux seront présumés avoir été remis en parfait état.

Les locaux se présentant sous la forme de bureaux cloisonnés et équipés, le Preneur n'aura à y réaliser aucuns travaux d'ameublement ou d'aménagement, sauf en cas de dégradation ou de destruction.

Article 8 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

8.1. Activités autorisées

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, en vue de l'exercice d'une activité de sous-location à usage exclusif de bureaux, à l'exclusion de toute autre activité, pour l'exercice de l'activité statutaire du Preneur, à l'exclusion de toute activité de production industrielle ou artisanale, de réception du public ou de vente au public, de toute livraison, manutention, conditionnement, expédition de produits manufacturés ou entreposage de marchandises.

Il est précisé que le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités, mais en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

NR

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

8.2. Exploitation commerciale - Autorisations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.
- De se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- De déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de bail, des autorités compétentes concernant les locaux loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes devenues applicables.
- De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.
- De se conformer à tout règlement intérieur à l'immeuble que le Bailleur se réserve d'imposer afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui ci.

8.3. Entretien – Travaux – Réparations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- **De tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en parfait état et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, en ce compris les travaux de ravalement quelle qu'en soit l'importance et les travaux et réparations prévues par l'article 606 du Code civil.**
- **Par ailleurs le preneur s'engage à assurer l'entretien et si besoin le renouvellement des équipements, mobiliers et matériels dont la liste est annexée au présent bail.**
- De maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments électroniques d'équipement (digicode, ascenseur, visiophone, chaudière ...).
- De procéder à la peinture des aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- D'entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- De reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- De ne faire dans les locaux aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après définie.
- **Dans le cadre de l'activité de sous-location le preneur est autorisé à modifier ou à supprimer le cloisonnement périmétrique des lots en fonction de la demande du bénéficiaire du bail de sous-location.**
- **Cependant à la fin du bail et sauf demande expresse contraire du bailleur, le preneur s'engage à reconstituer le cloisonnement périmétrique du lot.**

LM



Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, le Preneur devra adresser au Bailleur, sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

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

Les travaux ne pourront être engagés que deux (2) mois après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté son désaccord qui pourra être causé par des considérations tenant indifféremment

- au respect de l'esthétique générale de l'immeuble,
- au respect des règles de sécurité,
- au respect des règles de construction,
- au respect des dispositions du présent bail.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de deux (2) mois courant à compter de la réception du dossier, l'autorisation de celui-ci sera réputée tacitement acquise au Preneur qui sera alors en droit d'engager les travaux. Toutefois, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune autorisation tacite pour engager des travaux qui nécessiteraient l'obtention d'une quelconque autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux.

En cas d'accord, le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du Bailleur.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du Bailleur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les honoraires de l'architecte du Bailleur et toutes les conséquences en résultant notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

- En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, de laisser les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur par voie d'accession
- en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice de la faculté alternative qu'aura le Bailleur d'exiger la remise des locaux loués en leur état initial.
- De souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait elle quarante jours, et de laisser traverser les locaux loués par toutes canalisations ou câblage nécessaires.

NR

- De souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des locaux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'immeuble.
- De donner accès aux locaux objet du présent bail, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis de soixante douze heures.
- De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications.
- D'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'immeuble.
- De déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général, pour l'exécution des travaux.

Le Bailleur autorise, en outre, le Preneur et le subroge formellement à cet effet en tant que besoin, à exercer tous les droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu, également, l'assurance « dommages-ouvrages ». Dans ce cas, les indemnités seront versées au Preneur, à charge pour ce dernier de les affecter à la réalisation des travaux de remise en état de l'immeuble.

8.4. Plaques et enseignes

Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, et dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur.

Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du Bailleur, laquelle à défaut de durée spécifiée restera précaire et révoquant à tout moment.

8.5. Prescriptions particulières

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente, aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, etc. ... pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosque ou autres installations.
- De n'utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux loués ;
- De n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- De n'utiliser aucun appareil à combustion lente.
- De ne pouvoir installer dans les locaux loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

MR



- De souscrire tous les abonnements d'électricité et de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.
A cet égard, le Preneur fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aura pu souscrire pour ces installations spécifiques.
Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.
L'entretien des réseaux électriques, des luminaires, des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les locaux loués sont à la charge du Preneur.
- De ne procéder en aucun cas dans les locaux loués à des ventes publiques de meubles ou autres objets.
- De laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes sorties de secours.
- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte du Bailleur.
- De s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, inconfortables ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- De prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.
- De veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

8.6. Parking

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts causés aux véhicules garés, par toute cause et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

Article 9 – Sous-location et cession

9.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité consistant en la sous-location de bureaux équipés.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de bureaux équipés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur.

Il s'ensuit que les sous-locations seront consenties aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, ce dernier ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, en particulier celui de se maintenir dans les lieux au-delà de la présence effective du Preneur.

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Bailleur renonce expressément à réclamer une augmentation du loyer au Preneur si le montant des loyers de sous-location venait à être supérieur au loyer ci-avant défini, après indexation.



9.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail.

Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours qui doit être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception.

Une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

Article 10 – Assurances

10.1. Assurances propres du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables :

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous les agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que tous les agencements, équipements des parties et installations communes, suivant l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objet aérien, choc de véhicules terrestres, ouragan, tornade, tempête, grêle, fumée, neige, avalanche, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

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

b) tous les objets et éléments mobiliers, meubles meublants, matériels, équipements et installations garnissant les locaux loués contre l'incendie, l'explosion, le bris de glace, la foudre, le gel, la tempête, la neige, la grêle, la chute d'aéronefs et objets aériens, le choc de véhicule terrestre, le vol, le dégât des eaux et les courts circuits. Ce faisant, le bailleur agit tant pour son compte que pour le compte du Preneur et de ses occupants.

c) sa responsabilité civile en sa qualité de propriétaire non occupant, à raison notamment des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations de l'immeuble ainsi que des parties communes. Il est précisé que les clients du preneur sont considérés comme tiers entre eux et vis à vis du Bailleur.

NR



10.2. Assurances propres du Preneur

Le Preneur devra s'assurer et se maintenir assurés pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de preneur exploitant et le recours des voisins, au titre de sa responsabilité civile en qualité de locataire exploitant, notamment en cas d'accidents corporels survenus dans les locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable.

10.3. Assurances groupées

Les parties conviennent, dans une perspective d'optimisation des conditions d'assurance, au titre des risques qu'il leur appartient respectivement de garantir du fait de leur qualité de Bailleur et de Preneur, de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvable une police globale d'assurance

Pour cela il est convenu :

- Les BUREAUX DE SENART feront un appel d'offre à travers son courtier en Assurance afin de retenir un contrat unique pour l'ensemble de l'immeuble assurant :
 - Les propriétaires non-utilisateurs
 - L'utilisateur avec la spécificité du double Bail.

De la façon la plus complète y compris les pertes d'exploitation.

L'offre donnant les meilleures conditions de prix et de couverture sera retenue.

L'assureur donnera la clé de répartition du coût de l'assurance entre les propriétaires non-utilisateurs et le preneur du bail.

Cette assurance globale verra son coût réparti entre les parties au prorata des millièmes.

- Pour faciliter le fonctionnement, LES BUREAUX DE SENART paieront l'intégralité de la prime à l'assurance et répercuteront ensuite au même coût la quote-part de la partie d'assurance représentant l'assurance du propriétaire non-utilisateur à chacun des propriétaires suivant les millièmes de chacun.
-

10.4. Renonciation à recours

Du fait d'une police unique la renonciation à recours est sans objet.

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-avant, à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, ses assureurs, clients et autres occupants des locaux loués du chef du Preneur du fait des dommages ci-avant définis.

Le Preneur, à titre de réciprocité, renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistres couverts par les garanties ci-avant prévues, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur, ses mandataires et assureurs du fait des dommages ci-avant définis ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

En toute hypothèse, le Preneur devra déclarer, dans un délai de huit (8) jours ouvrés, aux assureurs désignés pour tel ou tel risque ou garantie d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les biens ci-avant assurés, quelle qu'en soit l'importance ou la gravité et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

112



Article 11 – Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Article 12 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouverait résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 13 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et de plus en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

123 

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 14 – Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

Article 15 – Dépôt de garantie-gestion locative-garantie loyers impayés

Dépôt de Garantie

Le Preneur a déjà versé le jour de la prise de possession initiale par l'Acquéreur/Bailleur à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à deux mois de loyers initial Hors Taxes, soit **Mille sept cent vingt-sept Euros et quatre-vingt-dix-huit centimes (1 727.98€)**, au Bailleur. Ce dépôt reste inchangé.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnités d'occupation ou autres jusqu'à la restitution des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les deux mois à compter de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyer, charges ou impôts remboursables, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt.

A défaut, le présent bail sera résilié dans les conditions définies ci-après. (Clause résolutoire)

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

2/2

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à user de la faculté qui leur est consentie par les dispositions des articles L. 622-13 et L. 622-14 du Code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer expressément et irrévocablement à 1 terme de loyer H.T. en vigueur au jour de la résiliation.

Le Preneur pourra substituer au dépôt de garantie, une caution bancaire émanant d'un organisme de crédit notoirement solvable, ayant son siège social en France.

Cette caution devra être consentie à titre solidaire et devra couvrir toutes les sommes dues par le Preneur pendant la durée du bail et jusqu'à complète libération des locaux au titre des loyers, charges, accessoires et indemnités d'occupation.

Cette caution sera limitée à une somme équivalente à 6 termes de loyer hors taxe, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Elle devra être valable pendant toute la durée du bail et du maintien dans les lieux du Preneur. Elle devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs du bail.

En cas de vente des locaux, le nouveau propriétaire devra bénéficier de cette garantie sur simple notification au Preneur et à la caution, de l'acquisition des locaux par celui-ci.

Si pour quelques raisons que ce soit, la caution n'était plus valable, le dépôt de garantie redeviendrait immédiatement exigible.

Articles 16 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend NET DE CHARGES, à l'exception de la TAXE FONCIERE et de toutes taxes incombant au propriétaire.

En conséquence, le Preneur devra s'acquitter des taxes ci-après mentionnées ou procéder ou procéder à leur remboursement au Bailleur. Il en sera de même de toutes autres taxes qui viendraient à être créées et auxquelles serait assujéti l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

La CFE (Contribution foncières des Entreprises) ne fait pas partie des taxes remboursables au bailleur par le preneur.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères et tous autres impôts dont le Bailleur serait responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Il devra également rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux correspondant aux locaux loués, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de tout nouvel Impôt communal, régional ou national qui serait créé correspondant aux locaux loués.

Etant ici rappelé que la Taxe Foncière restera à la charge du Bailleur.

Article 17 – Charges

Il est rappelé que le Preneur est l'unique occupant de la totalité de l'immeuble et que le loyer du présent bail est exprimé hors charges.

En conséquence, le Preneur s'engage à assurer la totalité des charges de fonctionnement et de gestion technique de l'immeuble à un niveau de qualité tel qu'il permet d'assurer la parfaite conservation de l'immeuble en général et des locaux en particulier et au Bailleur de percevoir un loyer net de charges.

Le Preneur s'oblige en particulier à souscrire un ou plusieurs contrats dits de maintenance complète portant sur l'ensemble des équipements pouvant se trouver dans l'immeuble. Ces contrats devront concerner en particulier, sans que cette liste puisse être considérée comme limitative :

nr 

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation des parties communes y compris des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,
- les frais de nettoyage des locaux loués,
- l'entretien, la maintenance des ascenseurs, nacelles de nettoyage, groupe électrogènes,
- l'eau, l'électricité, le chauffage, la climatisation et le fuel (abonnements et consommations),
- l'entretien, la réparation et le renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble,
- l'entretien et le renouvellement de la décoration végétale et du petit mobilier.

Ces visites périodiques auront pour objet la vérification de l'état général de l'immeuble ou de ses installations et en particulier des installations électriques, des systèmes de sécurité et du respect de la réglementation concernant la sécurité des travailleurs.

Le Preneur devra adresser spontanément au Bailleur les comptes rendus des ces visites d'inspection et se conformer aux recommandations de cet organisme et de faire réaliser les travaux prescrits à ses frais et après autorisation du Bailleur.

Le Preneur devra justifier de la souscription des contrats ci-avant définis à première demande du Bailleur.

L'ensemble de ces contrats devront être résiliables à tout moment sans indemnité avec un préavis maximum de trois mois.

Il devra en cas de départ faire son affaire de la résiliation desdits contrats.

Faute pour le Preneur d'assurer ces fonctions de gestion technique conformément aux dispositions qui précèdent, le Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'oblige à en supporter les charges correspondantes de la manière suivante :

Une avance permanente de trésorerie sera versée par le Preneur égale au quart du budget prévisionnel de charges.

Cette avance sera le cas échéant ajustée en cours de bail, en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera restituée à son expiration après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

Le Preneur versera en outre, en même temps que le loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

La première provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

En tout état de cause, dans le cas où le Preneur n'assurerait pas, de façon fautive, les fonctions de gestion technique conformément aux dispositions qui précèdent, le Bailleur pourrait préférer si bon lui semble faire application de la clause résolutoire suivant les modalités précisées ci-après.

Le Preneur supportera la charge de la rémunération de l'Administrateur de l'immeuble.

Article 18 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

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

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

MS



Article 19 - Clause résolutoire – Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci dessus.

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

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un (1) mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet (ou leur date d'exigibilité sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire), le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de la BANQUE DE FRANCE, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de la loi du 17 mars 1909 seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur selon l'ordre suivant :

- 1) paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.
- 2) paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.

Article 20– Frais - Enregistrement - Election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.

Le présent bail sera enregistré au droit fixe, à la diligence et aux frais du Preneur.

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

172 

Article 21 – Transmission de l'immeuble

En cas de transmission des locaux par voie de vente, apport ou autre, le Bailleur s'engage à informer son cessionnaire de l'existence du présent bail et à prévenir le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature de l'acte de vente, cette notification valant transmission, en tant que de besoin, de plein droit du bail au nouveau propriétaire, sans que cette transmission avec substitution de bailleur emporte novation au présent bail, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Preneur.

En conséquence des dispositions ci-avant, le Preneur accepte par ailleurs que le dépôt de garantie versé au Bailleur soit remis au nouveau propriétaire des locaux et renonce à toute action à l'encontre du Bailleur en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la vente de l'immeuble, les droits du Preneur étant réservés contre le nouveau propriétaire des locaux.

Enfin, le Preneur s'engage d'ores et déjà à remettre au nouveau propriétaire des locaux un nouveau cautionnement stipulé à son profit, venant en remplacement de celui remis au Bailleur ; le Bailleur s'obligeant, en échange du nouveau cautionnement, à restituer au Preneur l'original de l'ancien cautionnement.

A cet effet, le Bailleur fera une demande expresse au Preneur, qui s'oblige à remettre le nouveau cautionnement dans les 8 jours de la demande du Bailleur.

Faute par le Preneur de remettre ledit cautionnement dans le délai susvisé, le Bailleur pourra, si bon lui semble, résilier le bail de plein droit.

Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

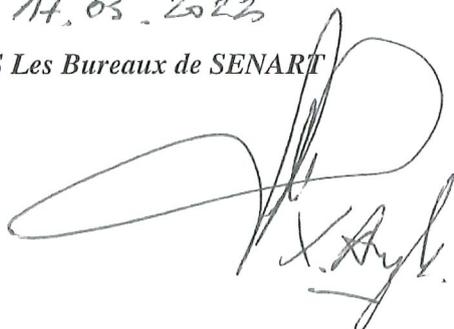
Article 23 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

Le preneur

A : *Liensart*
Le : *17.05.2022*

SAS Les Bureaux de SENART



Le bailleur

A : *Liensart*
Le : *17.05.2022*



MODE DE CALCUL DU NOUVEAU LOYER

Montant investi HT : 207 357.50€

Taux de rentabilité : 5%

Loyer Annuel HT

$207\,357.50\text{€} \times 5\% = \underline{10\,367.88\text{ HT/an}}$

Loyer Mensuel HT = $\frac{10\,367.88}{12} = \underline{863.99\text{ € HT/mois}}$



BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE DE SOUS-LOCATION DE COURTE DUREE

Entre les soussignés :

La société LES BUREAUX DE SENART
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 350 000 euros
Dont le siège est à EVRY (91 000), 52 Boulevard de l'Yerres
Immatriculée au RCS d'EVRY sous le n° 507 459 154

Représentée par Monsieur Michel RAYNAUD, dûment habilité aux fins des présentes, en qualité de Président.

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*",

Et

GIE RISF GESTION – Groupement d'intérêt économique
Dont le siège social est situé à : EVRY
15 Avenue de la République
EVRY – COURCOURONNES (91000)
Immatriculation au RCS d'EVRY
SIRET : 921 933 891

Représentée par Mr DE PRESSIGNY Michel agissant en qualité de Président

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

MR

UP

Déclarations

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé en date à MERIGNAC du 1^{er} Janvier 2012, le Bailleur a pris à bail commercial des locaux ci-après désignés en vue de l'exercice d'une activité de sous-location de bureaux équipés.

Il est rappelé qu'aux termes de son propre bail et par dérogation aux dispositions des articles L. 145-31 et suivants du Code de commerce, le Bailleur est dispensé d'appeler le propriétaire des locaux à concourir aux actes de sous-location, lesquels ne pourront être consentis que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du bail, éventuellement renouvelé.

A ce jour, le bail consenti au Bailleur sus-désigné expire le 31 Décembre 2023.

Le Preneur est à la recherche de bureaux équipés en vue d'y exercer son activité professionnelle consistant en une activité liée au : **faciliter et développer l'activité économique de ses membres et d'améliorer et d'accroître les résultats de leur activité, à travers la mise en commun de tous moyens utiles ou nécessaires à l'exercice de leur activité.**

Les parties se sont rencontrées afin de déterminer les conditions dans lesquelles le Bailleur donne à bail ses locaux au Preneur en vue de l'exploitation, par ce dernier, de son une activité professionnelle.

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

NR

NR

Bail dérogatoire de courte durée

Le Bailleur donne à bail à loyer, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, à titre précaire et non renouvelable, dans les conditions prévues à l'article L. 145-5 du Code de commerce, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux édictés par le décret du 30 septembre 1953, aujourd'hui codifié aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article 1 – Désignation des locaux loués

Le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à
LIEUSAIN 77127
10/12 Allée De La Connaissance
« CARRE HAUSSMANN II »

Soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, établi par Monsieur ANDRE, géomètre et déposé chez Maître Patrick YAIGRE, notaire au 14 Rue de GRASSI 33 000 BORDEAUX.

Ils comprennent :

- un local à usage de bureaux équipés situé au RDC composé du
: Lots :
17/18 pour une surface privative de 54.30 m²
36/37 pour une surface privative de 54.30 m²

Ce qui représente une surface totale privative de 108,60 M² + 23.80 M² de surface de parties communes (soit un total de surface louée de 132.44 M²).

Et les tantièmes de parties communes tant générales que spéciales y attachés,

Et

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître les locaux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle-ci faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepte, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

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

La présente location est consentie équipée, le Preneur pouvant y exercer son activité professionnelle.

Cette location comprend l'usage des locaux, des services qui sont accessoires ainsi que l'usage de l'ensemble du mobilier et des équipements qui les équipent, ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur dispensant expressément le Bailleur d'en faire plus ample description.

Article 2 – Destination des lieux loués

Il est précisé que les locaux objets du présent bail sont destinés à un usage exclusif de bureaux équipés permettant l'exercice, par le Preneur, d'activités et prestations intellectuelles, de location et mise à disposition de locaux et de services associés à l'exclusion de toute manipulation, entreposage, même provisoire, achat et vente de biens ou marchandises,

NR

RF

Le Preneur pourra éventuellement solliciter auprès du Bailleur l'adjonction d'éléments d'ameublement ou d'équipement supplémentaires adaptés à son activité professionnelle, ce dernier étant cependant totalement libre d'y consentir.

Le Bailleur exerçant son activité de sous-location au sein de locaux similaires situés dans le même immeuble, il veillera à maintenir la cohérence et l'homogénéité de l'ameublement et de l'équipement tant au plan esthétique que qualitatif des différents locaux qu'il a pris à bail de sorte à préserver le niveau et le standing de l'immeuble. Le Bailleur pourra, en outre, proposer la fourniture de certains services "plus" auprès du Preneur, tels que :

- un service de conciergerie,
- un service de secrétariat (standard téléphonique, transcription de documents, réception de clientèle)

La location étant consentie équipée, elle sera soumise de plein droit à la TVA conformément à l'instruction administrative du 20 octobre 1999 (D.adm. 3A-1151, n°73).

Le Preneur s'engage à affecter les locaux pris en bail à l'exercice de son activité professionnelle.

Le Preneur répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Preneur.

La destination, ci-dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au Preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble à ce dernier.

De convention expresse, le Preneur ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer les locaux objets du présent bail.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux : objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété et, s'il en existe un, du règlement intérieur, de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

Article 3 – Prise d'effet – Durée – Congé – Tacite reconduction

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **24 mois** commençant à courir à compter **du 02 Mai 2023 pour se terminer le 30 Avril 2025** ; le preneur peut à tout moment mettre fin au présent bail en respectant **un préavis de trois mois**.

Ce préavis pouvant être signifié par courrier recommandé ou par voie d'huissier.

Il est convenu que la fin de bail sera concomitant avec la prise des lieux sur le PMS 2. Ce bail cessera de plein droit lors du déménagement dans les locaux en acquisition dits « locaux administratifs de RISF 2 » sur le PMS 2.

par le JG M JFL

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour solliciter le renouvellement du présent bail qui se terminera à l'arrivée du terme fixé sans que le Bailleur ait à signifier congé.

M.

NR



Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le Preneur versera en outre, en même temps que le loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

La première provision due sera calculée *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon les cas.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis* jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

Article 5 – Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice des Loyers des activités Tertiaires (ILAT), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base référencé lors de la signature du présent bail est **124,53 et correspond au 3ème trimestre 2022.**

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

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

Si l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) sur lequel le loyer est indexé cessait d'être publié, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

Il est précisé que l'indexation conventionnelle est sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de commerce.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement, et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable. L'absence d'indexation du loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance dans l'application ultérieure du présent mécanisme d'indexation avec effet rétroactif.

Article 6 – Etat des locaux - Travaux du preneur

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et qu'il déclare bien connaître. Il pourra restituer les lieux loués en l'état, en laissant en place le cloisonnement ajouté.

Il sera, à la demande de l'une ou l'autre des parties, dressé lors de l'entrée dans les lieux du Preneur, un état des lieux contradictoire qui demeurera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, les locaux seront présumés avoir été remis en bon état.

Le Preneur pourra réaliser des travaux de cloisonnement s'il le souhaite à l'intérieur de son lot

Avant de commencer les travaux, il devra nous transmettre son plan d'aménagement.

Article 7 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

7.1. Activités autorisées

Le Preneur devra utiliser les locaux loués à usage exclusif de bureaux équipés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, en vue d'y exercer son activité professionnelle consistant en une activité : **faciliter et développer l'activité économique de ses membres et d'améliorer et d'accroître les résultats de leur activité, à travers la mise en commun de tous moyens utiles ou nécessaires à l'exercice de leur activité.**

A l'exclusion de toute autre activité, pour l'exercice de l'activité statutaire du Preneur, à l'exclusion de toute activité de production industrielle ou artisanale, de réception du public ou de vente au public, de toute livraison, manutention, conditionnement, expédition de produits manufacturés ou entreposage de marchandises.

Il est précisé que le Preneur pourra, sous réserve de la destination exclusive des locaux ci-avant définie, adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités, mais en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble.

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

7.2. Exploitation commerciale - Autorisations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.
- De se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.
- De se conformer à tout règlement intérieur à l'immeuble que le Bailleur se réserve d'imposer afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci.
- De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.
- De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment



en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail.

7.3. Entretien – Travaux – Réparations

Il est spécifié que les lieux sont loués en l'état et sans cloisonnement.

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparations locatives sauf les gros travaux prévus par l'article 606 du code civil.
-
- De maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués.
- D'entretenir les revêtements de sols et murs en bon état et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- De reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- De ne faire dans les locaux aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction.
- En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, de laisser les locaux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice de la faculté alternative qu'aura le Bailleur d'exiger la remise des locaux loués en leur état initial.
- De souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, quels qu'en soit les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait elle quarante jours, et de laisser traverser les locaux loués par toutes canalisations ou câblage nécessaires sans que cela nuise à l'activité du Preneur.
- De souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des locaux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'immeuble sans que cela nuise à l'activité du Preneur.
- De donner accès aux locaux objet du présent bail, au propriétaire, au Bailleur, à leurs mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis de soixante-douze heures.
- De supporter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications relatives à son bureau.
- D'informer par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués. Quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre.
- De déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général, pour l'exécution des travaux.

Pour sa part, le Bailleur s'engage à assurer, pour le compte du propriétaire, le renouvellement ou le remplacement des meubles, matériels et appareillage lorsque celui-ci sera rendu nécessaire par l'usure ou l'obsolescence.

7.4. Plaques et enseignes

Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après



avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, et dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques dont le type, les caractéristiques, les matériaux, et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur.

Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du Bailleur, laquelle à défaut de durée spécifiée restera précaire et révoquable à tout moment.

7.5 Prescriptions particulières

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente, aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, etc...pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosque ou autres installations.
- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux loués;
- De n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- De n'utiliser aucun appareil à combustion lente.
- De ne pouvoir installer dans les locaux loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.
- De souscrire tous les abonnements de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.

A cet égard, le Preneur fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aura pu souscrire pour ces installations spécifiques.

Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

- De ne procéder en aucun cas dans les locaux loués à des ventes publiques de meubles ou autres objets.
- De laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes sorties de secours.
- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte du Bailleur.
- De s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- De prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs insectes, etc... et le cas échéant, pour les détruire.
- De veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.
- De notifier au Bailleur tout changement d'état dans sa situation juridique (et notamment s'il s'agit d'une personne morale : *transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc ...*) dans le mois de l'événement.

7.6 Parking

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts causés aux véhicules garés, par toute cause et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

Article 8 – Sous-location et cession

MP

MR

Le présent bail constituant déjà une sous-location, le Preneur ne pourra sous-louer à son tour tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail sauf toute activité liée à votre exercice dans les locaux (voir attestation en annexe).

Le Preneur s'interdit, en conséquence, de concéder la jouissance, sous-louer ou céder son droit sur tout ou partie des locaux, à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

Le Preneur s'oblige à ne pas mettre son fonds en gérance libre, en tout ou en partie, mais d'exploiter personnellement.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Article 9 – Obligations et Assurances du Preneur

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables par une police d'assurance multirisque professionnelle, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, ses aménagements et équipements, ses meubles, matériel et marchandises, notamment contre les risques suivants :

- Incendie, foudre, fumée ;
- Toutes explosions ou implosions ;
- Dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Chute d'aéronefs et d'objets aériens ;
- Choc de véhicule appartenant à un tiers ;
- Ouragan, cyclone, tornade, tempête ;
- Grêle, gel, poids de la neige sur les toitures ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme, vol, actes de malveillance, sabotages et attentats ;
- Catastrophes naturelles, événements naturels ;
- Bris de glaces ;
- Risques complémentaires tels que la perte d'usage
- **une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers**
- une police d'assurance garantissant les risques usuels et notamment les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

En outre, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, immédiatement et par écrit, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

Si le Preneur change de contrat d'assurance en cours de jouissance ou opère des modifications ou suspensions de garantie, il devra en avertir le Bailleur dans les quarante-huit heures ouvrées, faute de quoi, il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance auprès de laquelle il est assuré.

En cas de souscription d'un nouveau contrat d'assurance, le Preneur devra reprendre les mêmes clauses que celles contenues dans le contrat initial. La justification au Bailleur se fera dans les mêmes conditions que pour le contrat d'assurance initial.

De même, le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utiles aux compagnies d'assurance.

NR

NP

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, des matériels et équipements garnissant les locaux, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble, avec en outre, pour le Bailleur, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Ces polices devront, de surcroît, comporter une clause de renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Article 10 – Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire, le Bailleur, tous leurs mandataires, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.



Article 11 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent sous bail se trouverait résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 12 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui-même et le propriétaire, ou toute personne les représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble après avoir été prévenu.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et de plus en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de soixante-douze heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 13 – Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse
Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie prévu du présent bail, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une ou des entreprises de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et ce quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effets pendant ce délai.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et règlera au Bailleur une indemnité journalière 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 TVA en vigueur.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur ou laisser en l'état avec l'accord du Bailleur.

Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Un pré-état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur ou du Preneur au moins trois mois avant la fin du bail.

Dans tous les cas, il sera procédé à un état des lieux de sortie amiable et contradictoire avant la remise des clés. Il sera établi par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par Huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ne

MP

Article 14 – Dépôt de garantie

Pas de dépôt de garantie

Articles 15 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend hors charges.

En conséquence, le Preneur devra s'acquitter des taxes ci-après mentionnées ou procéder à leur remboursement au Bailleur. Il en sera de même de toutes autres taxes qui viendraient à être créées et auxquelles serait assujéti l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et autres impôts dont le Bailleur serait responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Il devra également rembourser au Bailleur avec les charges, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

Il devra également rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux correspondant aux locaux loués, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de tout nouvel Impôt communal, régional ou national qui serait créé correspondant aux locaux loués.

Article 16 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

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

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 17 – Clause résolutoire – Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater l'acquisition de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un (1) mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet (ou leur date d'exigibilité sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire), le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

NR

MP

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de 1,5% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de la loi du 17 mars 1909 seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur selon l'ordre suivant :

- paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.
- paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.

Article 18 – Frais - Enregistrement - Election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.

Le présent bail sera enregistré au droit fixe, à la diligence et aux frais du Preneur.
Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Article 19 – Transmission du droit au bail du Bailleur

En cas de transmission, par le Bailleur, de son propre droit au bail, par voie de vente, apport ou autre, le Bailleur s'engage à informer son cessionnaire de l'existence du présent bail et à prévenir le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature de l'acte constatant la transmission, cette notification valant transmission, en tant que de besoin, de plein droit du bail au nouveau propriétaire, sans que cette transmission avec substitution de bailleur emporte novation au présent bail, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Preneur.

En conséquence des dispositions ci-avant, le Preneur accepte par ailleurs que le dépôt de garantie versé au Bailleur soit remis au cessionnaire du droit au bail du Bailleur et renonce à toute action à l'encontre de ce dernier en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la vente de l'immeuble, les droits du Preneur étant réservés contre le nouveau propriétaire des locaux.

Article 20 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Article 21 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

NR

OP



Fait à LIEUSANT.....
Le ...27.03.2023.....
En deux exemplaires

Le preneur
Signature et
Cachet commercial



Le bailleur



Annexes

- 1- Règlement intérieur de l'immeuble au sein duquel sont situés les locaux pris à bail
- 2- Charges Locatives
- 3- Etat des lieux d'entrée



BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE DE SOUS-LOCATION DE COURTE DUREE

Entre les soussignés :

La société LES BUREAUX DE SENART

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 350 000 euros

Dont le siège est à EVRY (91 000), 52 Boulevard de l'Yerres

Immatriculée au RCS d'EVRY sous le n° 507 459 154

Représentée par Monsieur Michel RAYNAUD, dûment habilité aux fins des présentes, en qualité de Président.

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*",

Et

HSBI FACILITY MANAGEMENT

Immatriculation au RCS de MELUN

Sous le N°751 625 534

Au Capital de 10 000,00 Euros

Dont le siège est situé à:

10-12 Allée de la Connaissance

77127 LIEUSAIN

Représentée par Monsieur SAUBIN Loïc, agissant en qualité de Gérant.

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

MS



LS

Déclarations

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé en date à MERIGNAC du 1^{er} Janvier 2012, le Bailleur a pris à bail commercial des locaux ci-après désignés en vue de l'exercice d'une activité de sous-location de bureaux équipés.

Il est rappelé qu'aux termes de son propre bail et par dérogation aux dispositions des articles L. 145-31 et suivants du Code de commerce, le Bailleur est dispensé d'appeler le propriétaire des locaux à concourir aux actes de sous-location, lesquels ne pourront être consentis que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du bail, éventuellement renouvelé.

A ce jour, le bail consenti au Bailleur sus-désigné expire le 31 Décembre 2020.

Le Preneur est à la recherche de bureaux équipés en vue d'y exercer son activité professionnelle consistant en une activité liée à : *Administration d'entreprise, bureau d'études ensemblier.*

Les parties se sont rencontrées afin de déterminer les conditions dans lesquelles le Bailleur donne à bail ses locaux au Preneur en vue de l'exploitation, par ce dernier, de son une activité professionnelle.

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

MR



0

Bail dérogatoire de courte durée

Le Bailleur donne à bail à loyer, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, à titre précaire et non renouvelable, dans les conditions prévues à l'article L. 145-5 du Code de commerce, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux édictés par le décret du 30 septembre 1953, aujourd'hui codifié aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article 1 – Désignation des locaux loués

Le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à
LIEUSAIN 77127
10/12 Allée De La Connaissance
« CARRE HAUSSMANN II »

Soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, établi par Monsieur ANDRE, géomètre et déposé chez Maître Patrick YAIGRE, notaire au 14 Rue de GRASSI 33 000 BORDEAUX.

Ils comprennent :

- un local à usage de bureaux équipés situé au **1^{er} étage** composé du
: **Lot 69**
- un local à usage de bureaux équipés situé au **Rez-de-chaussée** composé du
: **Lot 23 89**

Ce qui représente une surface privative de **59,20 M² + 13,62 M²** de surface de parties communes (soit un total de surface louée de **72,82 M²**).

Et les tantièmes de parties communes tant générales que spéciales y attachés,

Et

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître les locaux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle-ci faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepte, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

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

La présente location est consentie équipée, le Preneur pouvant y exercer son activité professionnelle. Cette location comprend l'usage des locaux, des services qui sont accessoires ainsi que l'usage de l'ensemble du mobilier et des équipements qui les équipent, ainsi que le tout se poursuit et se comporte, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur dispensant expressément le Bailleur d'en faire plus ample description.

AR



①

Article 2 – Destination des lieux loués

Il est précisé que les locaux objets du présent bail sont destinés à un usage exclusif de bureaux équipés permettant l'exercice, par le Preneur, d'activités et prestations intellectuelles, à l'exclusion de toute manipulation, entreposage, même provisoire, achat et vente de biens ou marchandises.

Le Preneur pourra éventuellement solliciter auprès du Bailleur l'adjonction d'éléments d'ameublement ou d'équipement supplémentaires adaptés à son activité professionnelle, ce dernier étant cependant totalement libre d'y consentir.

Le Bailleur exerçant son activité de sous-location au sein de locaux similaires situés dans le même immeuble, il veillera à maintenir la cohérence et l'homogénéité de l'ameublement et de l'équipement tant au plan esthétique que qualitatif des différents locaux qu'il a pris à bail de sorte à préserver le niveau et le standing de l'immeuble.

Le Bailleur pourra, en outre, proposer la fourniture de certains services "plus" auprès du Preneur, tels que :

- un service de conciergerie,
- un service de secrétariat (standard téléphonique, transcription de documents, réception de clientèle)
- un service de centre de formation et de conférence,

La location étant consentie équipée, elle sera soumise de plein droit à la TVA conformément à l'instruction administrative du 20 octobre 1999 (D.adm. 3A-1151, n°73).

Le Preneur s'engage à affecter les locaux pris en bail à l'exercice de son activité professionnelle.

Le Preneur répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Preneur.

La destination, ci-dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au Preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble à ce dernier.

De convention expresse, le Preneur ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer les locaux objets du présent bail.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux : objet du présent bail ainsi que les prescriptions du règlement de copropriété et, s'il en existe un, du règlement intérieur, de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

Article 3 – Prise d'effet – Durée – Congé – Tacite reconduction

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **36 mois** commençant à courir à compter **du 01 Janvier 2020 pour se terminer le 31 Décembre 2022** ; le preneur peut à tout moment mettre fin au présent bail en respectant **un préavis de trois mois**.

Ce préavis pouvant être signifié par courrier recommandé ou par voie d'huissier.

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour solliciter le renouvellement du présent bail qui se terminera à l'arrivée du terme fixé sans que le Bailleur ait à signifier congé.

RC



8

Au surplus, le Preneur s'engage à quitter les lieux loués sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux loués, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Article 4 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT et Hors Charges de *Quatorze mille cent quatre-vingt-dix-neuf Euros et quatre-vingt-dix centimes (14 199,90 €), soit un Loyer TTC de Dix-sept mille trente-neuf Euros et quatre-vingt-huit centimes (17 039,88 €).*

Les loyers et les charges payables mensuellement d'avance, avant le 5 du mois au domicile du Bailleur.

La taxe d'ordures ménagères est à la charge du preneur, celle-ci sera due lors de l'envoi du justificatif par le centre des Impôts.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur au sein de l'immeuble.

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujéti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

Le Bailleur facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le bailleur devra établir une facture détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente.

Article 4-1 – Charges

Le loyer est stipulé hors charges.

Les charges sont forfaitisées à 48 € HT/m² soit : $48€ \times 72,82 m^2 = 3 495,36 €$ HT/an.

Les charges sont annexées au présent bail.

En conséquence, le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer :

- Les prestations et taxes de toute nature afférant aux locaux.
- les charges de copropriété afférentes aux locaux loués et à la quote-part des parties communes les concernant.

Les charges comprendront notamment mais sans que cette énumération soit limitative :

- les frais d'élimination des déchets communs,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'acquisition et d'entretien de la décoration florale et végétale ou de petit mobilier ou des espaces verts,
- les dépenses y compris charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, à la sécurité ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ce titre,
- De réfrigération, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les primes des polices d'assurances visées ci-dessus,
- Toutes les taxes locales ou redevances diverses à payer au titre des régies municipales, afférent aux parties communes.

MR



CS

En ce qui concerne les charges privatives, le Preneur remboursera, en sus de sa participation dans les charges collectives susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Les charges susvisées seront payables de la manière suivante :

Le Preneur versera en outre, en même temps que le loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

La première provision due sera calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon les cas.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *prorata temporis* jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

Article 5 – Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice des Loyers des activités Tertiaires (ILAT), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base référencé lors de la signature du présent bail est **114,47 et correspond au 2ème trimestre 2019.**

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

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

Si l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) sur lequel le loyer est indexé cessait d'être publié, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

Il est précisé que l'indexation conventionnelle est sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de commerce.

S'il n'y avait pas d'indice de remplacement, et si les parties ne se mettaient pas d'accord sur le nouvel indice applicable, il lui serait substitué un des indices les plus voisins, déterminé par un expert, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par une ordonnance sur requête, aux frais partagés, du Président du Tribunal de Grande Instance.

La révision prendra effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable. L'absence d'indexation du loyer à la date convenue n'entraînera aucune déchéance dans l'application ultérieure du présent mécanisme d'indexation avec effet rétroactif

172



8

Article 6 – Etat des locaux - Travaux du preneur

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et qu'il déclare bien connaître. Il sera, à la demande de l'une ou l'autre des parties, dressé lors de l'entrée dans les lieux du Preneur, un état des lieux contradictoire qui demeurera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, les locaux seront présumés avoir été remis en bon état.

Les locaux se présentant sous la forme de bureaux cloisonnés et équipés, le Preneur n'aura à y réaliser aucuns travaux d'ameublement ou d'aménagement, sauf en cas de dégradation ou de destruction.

Article 7 – Obligations et conditions locatives

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

7.1. Activités autorisées

Le Preneur devra utiliser les locaux loués à usage exclusif de bureaux équipés conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement, en vue d'y exercer son activité professionnelle consistant en une activité liée à : *Administration d'entreprise, bureau d'études ensemblier.*

A l'exclusion de toute autre activité, pour l'exercice de l'activité statutaire du Preneur, à l'exclusion de toute activité de production industrielle ou artisanale, de réception du public ou de vente au public, de toute livraison, manutention, conditionnement, expédition de produits manufacturés ou entreposage de marchandises. Il est précisé que le Preneur pourra, sous réserve de la destination exclusive des locaux ci-avant définie, adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités, mais en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble.

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

7.2. Exploitation commerciale - Autorisations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.
- De se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.
- De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à l'occupation et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.
- De se conformer à tout règlement intérieur à l'immeuble que le Bailleur se réserve d'imposer afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation de celui-ci.
- De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

RR



8

- De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail.

7.3. Entretien – Travaux – Réparations

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparations locatives sauf les gros travaux prévus par l'article 606 du code civil.
- De maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués.
- D'entretenir les revêtements de sols et murs en bon état et notamment, de remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- De reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.
- De ne faire dans les locaux aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction.
- En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, de laisser les locaux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, y compris tous travaux de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués notamment lors de la prise de possession, ou de travaux d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte et sans préjudice de la faculté alternative qu'aura le Bailleur d'exiger la remise des locaux loués en leur état initial.
- De souffrir, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, quels qu'en soit les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait elle quarante jours, et de laisser traverser les locaux loués par toutes canalisations ou câblage nécessaires sans que cela nuise à l'activité du Preneur.
- De souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans indemnité, tous travaux de modification des locaux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes de l'immeuble sans que cela nuise à l'activité du Preneur.
- De donner accès aux locaux objet du présent bail, au propriétaire, au Bailleur, à leurs mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ; sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis de soixante-douze heures.
- De supporter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications relatives à son bureau.
- D'informer par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les locaux loués. Quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre.
- De déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général, pour l'exécution des travaux.

Pour sa part, le Bailleur s'engage à assurer, pour le compte du propriétaire, le renouvellement ou le remplacement des meubles, matériels et appareillage lorsque celui-ci sera rendu nécessaire par l'usure ou l'obsolescence.

NR

0

7.4. Plaques et enseignes

Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, et dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et pré enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques dont le type, les caractéristiques, les matériaux, et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur.

Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du Bailleur, laquelle à défaut de durée spécifiée restera précaire et révoquant à tout moment.

7.5 Prescriptions particulières

Le Preneur prend les engagements suivants :

- De n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente, aucune partie commune, galerie, trottoir, couloir, etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosque ou autres installations.
- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des locaux loués;
- De n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- De n'utiliser aucun appareil à combustion lente.
- De ne pouvoir installer dans les locaux loués aucune machine autre que de bureau ou susceptible de causer tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.
- De souscrire tous les abonnements de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.

A cet égard, le Preneur fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aura pu souscrire pour ces installations spécifiques.

Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

- De ne procéder en aucun cas dans les locaux loués à des ventes publiques de meubles ou autres objets.
- De laisser en permanence dégagée de tout objet meublant toutes sorties de secours.
- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte du Bailleur.
- De s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations.
- De prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs insectes, etc... et le cas échéant, pour les détruire.
- De veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.
- De notifier au Bailleur tout changement d'état dans sa situation juridique (et notamment s'il s'agit d'une personne morale : *transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc ...*) dans le mois de l'événement.

7.6 Parking

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur en cas de dégâts causés aux véhicules garés, par toute cause et notamment par les manœuvres des autres usagers, le Preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le Bailleur.

AB



8

Article 8 – Sous-location et cession

Le présent bail constituant déjà une sous-location, le Preneur ne pourra sous-louer à son tour tout ou partie des locaux loués, ni céder son droit au présent bail.

Le Preneur s'interdit, en conséquence, de concéder la jouissance, sous-louer ou céder son droit sur tout ou partie des locaux, à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

Le Preneur s'oblige à ne pas mettre son fonds en gérance libre, en tout ou en partie, mais d'exploiter personnellement.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Article 9 – Obligations et Assurances du Preneur

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables par une police d'assurance multirisque professionnelle, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, ses aménagements et équipements, ses meubles, matériel et marchandises, notamment contre les risques suivants :

- Incendie, foudre, fumée ;
- Toutes explosions ou implosions ;
- Dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Chute d'aéronefs et d'objets aériens ;
- Choc de véhicule appartenant à un tiers ;
- Ouragan, cyclone, tornade, tempête ;
- Grêle, gel, poids de la neige sur les toitures ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme, vol, actes de malveillance, sabotages et attentats ;
- Catastrophes naturelles, évènements naturels ;
- Bris de glaces ;
- Risques complémentaires tels que la perte d'usage
- **une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers**
- une police d'assurance garantissant les risques usuels et notamment les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

En outre, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, immédiatement et par écrit, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

Si le Preneur change de contrat d'assurance en cours de jouissance ou opère des modifications ou suspensions de garantie, il devra en avertir le Bailleur dans les quarante-huit heures ouvrées, faute de quoi, il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie d'assurance auprès de laquelle il est assuré.

En cas de souscription d'un nouveau contrat d'assurance, le Preneur devra reprendre les mêmes clauses que celles contenues dans le contrat initial. La justification au Bailleur se fera dans les mêmes conditions que pour le contrat d'assurance initial.

De même, le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du fait

NR

B

de sa carence, de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utiles aux compagnies d'assurance.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, des matériels et équipements garnissant les locaux, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble, avec en outre, pour le Bailleur, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Ces polices devront, de surcroît, comporter une clause de renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Article 10 – Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire, le Bailleur, tous leurs mandataires, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail,

NR



8

qu'elle qu'en soit la cause ; le Preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

- En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Article 11 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent sous bail se trouverait résilié sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 12 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui-même et le propriétaire, ou toute personne les représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble après avoir été prévenu.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et de plus en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de soixante-douze heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 13 – Restitution des lieux

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse. Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie prévu du présent bail, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une ou des entreprises de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et ce quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effets pendant ce délai.

En outre, si ces travaux imposent une immobilisation de l'immeuble au-delà du terme du bail, le Preneur supportera et règlera au Bailleur une indemnité journalière 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 TVA en vigueur.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au Bailleur. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

179

8

Un pré-état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur ou du Preneur au moins trois mois avant la fin du bail.

Dans tous les cas, il sera procédé à un état des lieux de sortie amiable et contradictoire avant la remise des clés. Il sera établi par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par Huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 14 – Dépôt de garantie

Le Preneur devra verser le jour de la prise en possession des bureaux à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à trois termes de loyers Hors Taxes, soit **Trois mille cinq cent quarante-neuf Euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (3 549,99 €)**.

Au Bailleur, qui en donne, par la présente, bonne et valable quittance sous réserve de bon encaissement.

Dont quittance.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnités d'occupation ou autres jusqu'à la restitution des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les deux mois à compter de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyer, charges ou impôts remboursables, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt.

A défaut, le présent bail sera résilié dans les conditions définies ci-après. (Clause résolutoire)

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du loyer, de façon à être égale à tout moment à trois termes de loyer hors taxes.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au bail en renonçant à user de la faculté qui leur est consentie par les dispositions des articles L. 622-13 et L. 622-14 du Code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer expressément et irrévocablement à 3 termes de loyer H.T. en vigueur au jour de la résiliation.

Articles 15 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend hors charges.

En conséquence, le Preneur devra s'acquitter des taxes ci-après mentionnées ou procéder à leur remboursement au Bailleur. Il en sera de même de toutes autres taxes qui viendraient à être créées et auxquelles serait assujéti l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et autres impôts dont le Bailleur serait responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

NR

8

Il devra également rembourser au Bailleur avec les charges, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

Il devra également rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux correspondant aux locaux loués, ainsi que tous droits ou taxes afférents auxdits locaux, qui pourraient ultérieurement remplacer ladite taxe.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, la quote-part de tout nouvel Impôt communal, régional ou national qui serait créé correspondant aux locaux loués.

Article 16 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

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

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 17 – Clause résolutoire – Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater l'acquisition de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un (1) mois après une simple lettre recommandée demeurée sans effet (ou leur date d'exigibilité sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire), le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de 1,5% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires par application de la loi du 17 mars 1909 seront mis à la charge du Preneur et facturés sur le terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur selon l'ordre suivant :

- paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.

AR



8

- paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires.

Article 18 – Frais - Enregistrement - Election de domicile

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.

Le présent bail sera enregistré au droit fixe, à la diligence et aux frais du Preneur.
Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Article 19 – Transmission du droit au bail du Bailleur

En cas de transmission, par le Bailleur, de son propre droit au bail, par voie de vente, apport ou autre, le Bailleur s'engage à informer son cessionnaire de l'existence du présent bail et à prévenir le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de la signature de l'acte constatant la transmission, cette notification valant transmission, en tant que de besoin, de plein droit du bail au nouveau propriétaire, sans que cette transmission avec substitution de bailleur emporte novation au présent bail, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Preneur.

En conséquence des dispositions ci-avant, le Preneur accepte par ailleurs que le dépôt de garantie versé au Bailleur soit remis au cessionnaire du droit au bail du Bailleur et renonce à toute action à l'encontre de ce dernier en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la vente de l'immeuble, les droits du Preneur étant réservés contre le nouveau propriétaire des locaux.

Article 20 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

Le Preneur reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Article 21 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

Fait à ... Lieusaint

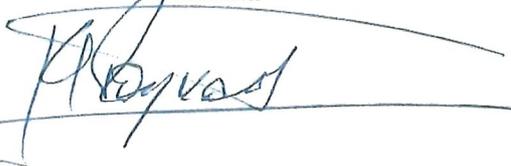
Le ... 16/12/19

En deux exemplaires

Le preneur
Signature et

Cache commercial
HSBI FACILITY
Carré Haussmann II
10/12 allée de la Connaissance
77270 LIEUSAIN
Tél : 01 60 62 50 02 - Fax : 09 70 62 63 75
Tél. Facturation : 01 60 62 50 07
Siret : 751 625 534 00027 - APE : 7022Z

Le bailleur



RR

Annexes

- 1- Règlement intérieur de l'immeuble au sein duquel sont situés les locaux pris à bail
- 2- Charges Locatives
- 3- Etat des lieux d'entrée

Ar

8



DF ID
FACTO

VERSAILLES
MELUN
PARIS
LE RAINCY
LE PLESSIS BOUCHARD
MONTLHERY
NEUILLY SUR SEINE