

Date : 17/06/2015

# Bail commercial

conclu entre

SAINT JACQUES

en qualité de Bailleur

et

en qualité de Preneur

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Le Preneur, le Bailleur sont ci-après dénommés individuellement une "Partie" et collectivement des "Parties".

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble (ci-après dénommé l'"Immeuble") situé 2 rue Saint Jacques 13006 Marseille.
- B. Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail d'une partie des locaux composant l'Immeuble, ce que le Bailleur a accepté.
- C. Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application, les locaux ci-dessous désignés à l'Article 3 dépendant de l'Immeuble, (ci-après dénommé les "Locaux").
- D. Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent bail seront applicables tant pendant la durée dudit bail que de ses éventuels renouvellements, sa prorogation ou sa tacite prolongation.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1 - OBJET - REGIME JURIDIQUE**

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les Locaux, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail commercial est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent bail ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble.

Aucune tolérance de la part du Bailleur relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

Le présent bail lie les parties, leurs ayants-droits, et toute autre structure avec lesquelles les Parties pourraient être impliquées par scission, fusion, apport partiel d'actifs, ou par toute autre circonstance ou affaire juridique.

G. Z.



## ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années qui commencera à courir le 01/07/2015.

Le Preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur dans les conditions prévues par les articles L. 145-4 et L. 145-9 du code de commerce. Dans ces conditions le Preneur doit notifier qu'il souhaite faire cesser le bail à l'expiration de la période triennale par acte d'huissier six (6) mois au moins à l'avance.

En cas de manquement du Preneur aux termes du présent Article 2, le Preneur devra régler au Bailleur la totalité des sommes dues au titre du présent bail pour la période écoulée entre son départ effectif et la prochaine échéance triennale.

Dans le cas d'un départ du Preneur à la fin de la première période triennale, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une pénalité équivalente à trois mois de loyers.

## ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX

Les Locaux sont composés d'un local commercial de 50m<sup>2</sup> environ correspondant au lot numéro 2 et figurent sur le plan ci-annexé.

L'ensemble des Locaux forme, dans la commune intention des Parties, un tout indivisible.

Le Preneur déclare avoir une bonne connaissance des Locaux pour les avoir visités avec attention et préalablement à la date des présentes. Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle et à l'usage auxquels ils sont destinés.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur des Locaux.

## ARTICLE 4 - ÉTAT DE LIVRAISON

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des Locaux et de l'Immeuble et accepter de prendre livraison des Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux ou d'adjoindre des équipements supplémentaires. Le Preneur déclare également avoir pu procéder à une visite préalable et attentive des Locaux, accompagné de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui et qu'il a pu, ainsi, effectuer toute étude juridique, fiscale, comptable et financière et tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs des Locaux.

Il reconnaît que les Locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de son activité.

Un état des lieux contradictoire a été dressé entre les Parties, aux frais du Preneur, avant la conclusion du bail et demeurera annexé au présent bail. La comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée permettra de déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires à la remise en état des Locaux aux frais du Preneur.

## ARTICLE 5 - SITUATION DES LOCAUX AU REGARD DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

G-2- 

Le Preneur est informé que les Locaux dépendent d'un Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité. Un état desdits risques établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du code de l'environnement est annexé aux présentes.

#### **ARTICLE 6 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)**

Une copie du diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'Immeuble est annexé au présent bail conformément aux prescriptions des articles L. 134-1 et suivants et R. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le Preneur s'engage à laisser un libre accès aux Locaux à tout technicien mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir le DPE.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque trimestre et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

#### **ARTICLE 7 - REGLEMENTATION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le Bailleur a mis et laissera pendant toute la durée du bail à la disposition du Preneur le Dossier Technique Amiante (DTA) relatif aux Locaux.

Le Preneur s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux et les Parties communes de l'Immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les Locaux, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux ou l'Immeuble.

#### **ARTICLE 8 - DESTINATION**

Les Locaux sont loués à usage d'achat vente import export en gros, négoce et couture à l'exclusion de toute autre utilisation. Il est toutefois stipulé que le stockage des matières et produits en gros n'est pas autorisé dans ce local.

Le Preneur ne pourra exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

En conséquence, le Preneur fera, à tout moment, son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les Locaux et à leur utilisation.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier même momentanément cette destination, ni changer la nature commerciale de l'activité exercée dans les Locaux.

#### **ARTICLE 9 - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX**

G-2



- 9.1 Le Preneur devra occuper les Locaux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil. Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances, notamment en ce qui concerne l'hygiène, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, la réglementation du travail, l'inspection du travail, le droit de l'environnement et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.
- 9.2 S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'Immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.
- 9.3 L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble. Le Preneur devra exploiter les Locaux en bon père de famille et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.
- 9.4 Le Preneur devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, à l'exclusion de toute marchandise, en quantité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.
- 9.5 Le Preneur devra maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation effective.

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

- 9.6 Le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner tout occupant de l'Immeuble ou le voisinage de l'Immeuble. En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'Immeuble non comprises dans la présente location ;
  - d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble. Toutefois, le Preneur pourra, sous réserves de l'accord du Bailleur, apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur ou, le cas échéant, le syndic, et aux endroits indiqués par ce dernier ;
  - de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs étant précisé que le Preneur demeurera seul responsable des accidents que leur existence ou leur pose, effectuée à ses frais, risques et périls, pourrait occasionner ;
  - s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode, bruyante ou insalubre et de prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ;
  - de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

G-2-



- 9.7** Il est ici précisé que la température des Locaux desservis par la ou les installations de chauffage et / ou climatisation pouvant exister dans les Locaux n'étant pas garantie, le Preneur ne pourra faire aucune réclamation de ce chef. Il en sera de même et le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité, en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs, tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage etc. quelle qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes.
- 9.8** Toute installation éventuelle de stores, plaques, enseigne ou antenne, devra préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation expresse des services compétents de la mairie, et le cas échéant de l'architecte des bâtiments de France et/ou de l'architecte en chef des Monuments Historiques. Le Preneur devra supporter l'ensemble des désagréments causés par les dites installations étant précisé que ces dernières ne devront pas occasionner de gêne particulière pour les autres locataires de l'Immeuble. Le Preneur devra en outre enlever à ses frais les dites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.
- 9.9** Le Preneur ne pourra réclamer aucune diminution de loyer, ni élever aucune réclamation pour cause d'humidité, d'infiltration, d'inondation sauf si la responsabilité en incombe au Bailleur.

#### **ARTICLE 10 - VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des Locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les Locaux, tous les jours non fériés de 9 heures jusqu'à 18 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux ou de l'Immeuble dont ils dépendent.

#### **ARTICLE 11 - ENTRETIEN DES LOCAUX**

- 11.1** Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des Locaux, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles, y compris ceux résultant de la vétusté.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les Locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, y compris tous travaux de mise en conformité et de mise aux normes, de quelque nature qu'ils soient, par dérogation à l'article 1719 du code civil. Le Preneur aura également à sa charge tous les travaux faisant l'objet d'une demande ou d'une injonction administrative, ou même d'un simple courrier administratif.

G-2



Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement. Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, et notamment les réservoirs d'eau, canalisations, châteaux, descente d'eaux pluviales, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, toitures, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, appareils de gaz et d'électricité, appareils sanitaires.

- 11.2** Il déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des Locaux ou aux parties communes. Le Preneur s'engage également à refaire tous les cinq (5) ans les peintures intérieures et à remplacer tous les cinq (5) ans les revêtements de sol.
- 11.3** A sa sortie, il devra rendre les Locaux en parfait état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.
- 11.4** Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil.
- 11.5** Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée à l'Article 11.2.
- 11.6** Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'Immeuble et des Locaux. A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

## **ARTICLE 12 - TRAVAUX A L'INITIATIVE DU BAILLEUR OU DE TIERS**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait quarante (40) jours.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

G-2



Il est précisé qu'au jour de la conclusion du présent bail, le Bailleur n'envisage pas de réaliser de travaux dans les trois années à venir, et qu'il n'a pas réalisé de travaux depuis trois ans.

### **ARTICLE 13 - TRANSFORMATION ET AMELIORATIONS DES LOCAUX PAR LE PRENEUR - ACCESSION DES TRANSFORMATIONS**

**13.1** Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture et de mur, si ce n'est avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur ou de son mandataire. En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Ils devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé, d'un bureau d'étude et d'un bureau de contrôle. Ils devront être exécutés aux frais et aux risques et périls du Preneur. Les travaux touchant à la structure des Locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic. Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'Immeuble et aux Locaux. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

**13.2** Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les Locaux deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le Bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, même en cas de travaux expressément autorisés par le Bailleur.

### **ARTICLE 14 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges hors taxes de six mille trois cent soixante euros (6 360€) , auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Les paiements devront être effectués au Bailleur ou à son Mandataire à l'endroit indiqué par lui, par virement ou prélèvement bancaire au choix du Bailleur.

Le Preneur est tenu d'acquitter en même temps que le loyer, le montant des charges, impôts et taxes existants ou à venir, quelle qu'en soit la nature et le cas échéant, le montant des frais nécessaires à la bonne exécution du contrat, notamment les frais de recouvrement.

Toute somme due à titre de loyer, charges, impôts ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit, et sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du code civil, et à dater de ladite échéance, productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5% de la somme due par mois de retard jusqu'à complet paiement. Le Bailleur aura également la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire visée à l'Article 28 ci-dessous.

G. Z.

M

## ARTICLE 15 - REVISION DU LOYER

Sans préjudice des termes de l'Article 16, le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des Locaux, dans les conditions prévues à l'article L.145-38 du code de commerce.

## ARTICLE 16 - INDEXATION

Sans préjudice des termes de l'Article 15, Le loyer afférent aux Locaux sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juillet le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de signature du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

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

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 égal à 108.32.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'Immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec les règles de la révision légale du loyer prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

## ARTICLE 17 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

**17.1** Le Preneur acquittera en sus du loyer proprement dit :

- les charges afférentes aux prestations courantes et fournitures diverses fournies par le Bailleur ;
- toutes charges se rapportant à l'Immeuble et résultant du règlement de copropriété et des comptes de copropriété ;

le tout suivant l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances dues par le Preneur (article L.145-40-2 Code de commerce) et annexé aux présentes, de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges.

G. Z. 

- 17.2** Il est précisé que la répartition des charges afférentes aux Locaux Loués sera effectuée soit en fonction des surfaces, soit au prorata des tantièmes attribués aux Locaux en ce qui concerne les charges générales.
- 17.3** Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

#### **ARTICLE 18 - IMPOTS ET TAXES**

- 18.1** Le Preneur devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs aux Locaux et à leur utilisation et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il devra justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant la remise des clés.

- 18.2** Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des charges, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (y compris les frais de gestion de la fiscalité directe locale), portant sur les Locaux et sur l'Immeuble, ainsi que tous droits ou taxes afférents à l'Immeuble et aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et taxes et/ou être créés de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt et taxe pour le Bailleur.

- 18.3** D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, régional, national ou européen correspondant aux Locaux ou, dans la limite de sa quote-part, telle que définie dans les mêmes conditions que celles prévues à l'Article 17.2 ci-dessus, à l'Immeuble, qui pourrait être créé.

- 18.4** Les remboursements dont il est fait état aux Articles 18.2 et 18.3 seront effectués à réception de la facture du Bailleur ou de son mandataire, ou si ce dernier le préfère, selon les modalités suivantes :

- versement chaque trimestre, en sus du loyer et des charges, d'une provision correspondant au quart du montant annuel prévu de la taxe ou de l'impôt,
- après apurement du compte annuel, versement par le Preneur, dans les dix jours qui suivent l'appel qui en sera fait par le Bailleur, du complément éventuel, ou bien imputation du reliquat sur l'acompte trimestriel suivant.

- 18.5** Les impôts et taxes susvisés seront, le cas échéant, au même titre que le loyer principal, assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

- 18.6** Il est expressément convenu que si la réglementation en vigueur venait à interdire le remboursement au Bailleur par le Preneur des charges, prestations, taxes et impôts susmentionnés aux Articles 17 et 18 du présent bail, le prix du loyer annuel serait immédiatement, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une notification préalable, augmenté desdites charges, prestations, taxes et impôts, au prorata du dernier versement

G-2. 

effectué par le Bailleur au titre de ces dernières, au jour de ladite interdiction et sans préjudice des termes des Articles 15 et 16.

## **ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION**

### **19.1 Dépôt de garantie**

Un dépôt de garantie d'une valeur égale à six (6) mois de loyer hors taxes, est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le Preneur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à six (6) mois de loyer hors taxes.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

## **ARTICLE 20 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le Preneur devra utiliser constamment les Locaux conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'Immeuble et des lois et règlements.

Il devra en outre garnir les Locaux et les tenir garnis en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective, dans les limites maximales autorisées par la loi.

## **ARTICLE 21 - ASSURANCES**

Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent bail, faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, les catastrophes naturelles, les grèves, les émeutes, les attentats, les actes de vandalisme, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable et avec affectation au privilège du Bailleur, ses mobiliers, matériels, marchandises et vitres, leur déplacement et le remplacement, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, pour des capitaux suffisants. Le Preneur souscrira également une garantie perte d'exploitations. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur est tenu de déclarer au Bailleur tous sinistres survenant dans les Locaux quelle qu'en soit

G-2



l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, toute société de son groupe, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des Locaux et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds ;
- en cas de vols, de tentatives de vol, accidents ou autres actes délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du gaz, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides (le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions susvisées) ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux 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 émanant des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE 22 - SOUS-OCCUPATION**

Il est interdit au Preneur de concéder la jouissance des Locaux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

## **ARTICLE 23 - CESSION - PREEMPTION**

### **23.1 Cession du droit au bail**

G-2.



Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Toutefois le Preneur pourra librement céder ledit bail pour la totalité des Locaux à l'acquéreur de son fonds de commerce sous réserves de l'application des termes de l'Article 23.2 ci-après.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des charges et accessoires, du dépôt de garantie et à l'exécution des conditions du bail, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport et ce pendant une durée ferme de trois (3) années. Quant au Preneur, il restera répondant solidaire, de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail jusqu'à son terme. Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent Bail.

Le Preneur sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze (15) jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

### **23.2 Droit de préemption des Parties**

#### a. Fonds de commerce

Le Preneur ne pourra pas céder son fonds de commerce sans en proposer préalablement l'achat au Bailleur. Dans ces conditions, le rachat du fonds de commerce du Preneur par le Bailleur ou toute personne qui se substituerait au Bailleur devra se réaliser à un prix identique à celui proposé par le candidat acquéreur au Preneur. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs.

#### b. Droit au bail

En cas de cession de droit au bail, le Bailleur bénéficiera d'un droit d'option lui permettant de reprendre les locaux libres de toute occupation ou de substituer tout cessionnaire de son choix à l'acte de cession à charge pour le Bailleur ou le cessionnaire choisi par lui de payer au Preneur un prix identique à celui proposé par le candidat acquéreur. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs.

#### c. Locaux

En cas de projet de cession de la totalité des Locaux seuls indépendamment du reste de l'Immeuble à un candidat acquéreur, le Preneur bénéficiera d'un droit d'option lui permettant de préempter lesdits Locaux à charge pour lui de payer au Bailleur un prix identique à celui proposé par le candidat acquéreur. Les Parties sont convenues que le droit conféré au Preneur aux termes du présent Article ne s'applique pas dans l'hypothèse où le Bailleur met en vente la totalité de l'Immeuble.

#### d. Modalités

Pour permettre au Bailleur d'exercer l'un quelconque de ses droits de préemption conformément aux paragraphes (a) et (b) ci-dessus, le Preneur devra l'informer au moins deux (2) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception, de son intention de céder son fonds de commerce ou son droit au bail selon le cas.

Pour permettre au Preneur d'exercer son droit de préemption conformément au paragraphe (c) ci-dessus, le Bailleur devra l'informer au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception, de son intention de céder les Locaux.

G-Z.



La notification faites par le Preneur ou le Bailleur selon le cas devra indiquer, à peine de nullité, le nom et l'adresse du candidat acquéreur, le montant et les modalités de paiement du prix ainsi que les conditions, lieu et jour de la cession.

La Partie concernée devra informer l'autre Partie de sa décision dans un délai d'un (1) mois à compter de cette notification et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai prévu, la Partie concernée sera considérée comme ayant renoncé à exercer le droit de préemption.

En cas de mise en œuvre par l'une quelconque des Parties de son droit de préemption, la cession sera régularisée dans un délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle ladite Partie aura fait connaître sa décision.

#### **ARTICLE 24 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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 fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

#### **ARTICLE 25 - GARDIENNAGE - SERVICES COLLECTIFS**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, le Bailleur ou son mandataire et/ou représentant ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux.

#### **ARTICLE 26 - DESTRUCTION DES LOCAUX**

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 27 - RESTITUTION DES LOCAUX**

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un (1) mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

G-2 

A défaut par le Preneur d'évacuer l'Immeuble au plus tard à la date d'expiration du présent contrat, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 10% hors taxes du montant du dernier loyer trimestriel hors taxes.

A sa sortie, le Preneur devra rendre les Locaux dans un état parfait, après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux nécessaires définis à l'Article 11. Le Preneur devra, en outre, retirer des Locaux à ses frais les stores, plaques, enseignes, antennes, câbles, écrans, et mobiliers disposés dans les Locaux.

Les Parties s'engagent à faire établir un état des lieux de sortie des Locaux par un huissier de justice au plus tard à la date d'expiration du Bail.

#### **ARTICLE 28 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque due en vertu du présent ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où, après résiliation, le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

#### **ARTICLE 29 - FRAIS - ENREGISTREMENT**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur, et ses ayants-droits, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du Preneur.

#### **ARTICLE 30 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux.

#### **ARTICLE 31 - FACULTE DE SUBSTITUTION PAR LE BAILLEUR**

Si pendant la durée du présent bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

G-2. 

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur des Locaux.

**ARTICLE 32 - DROIT APPLICABLE - LITIGES**

Le présent bail est soumis au droit français.

Tout différend découlant du présent bail sera soumis exclusivement aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel du lieu de situation de l'Immeuble.

G-Z.



Signé en deux (2) exemplaires.

**Le Bailleur**

**Le Preneur**

Rédacteur :		Date :	
Visa 1 :		Date :	
Visa 2 :		Date :	

## Annexes

- plan des Locaux ;
- état des lieux ;
- état des risques naturels et technologiques ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA) ;
- Inventaire des charges.

G-2.



### Inventaire des charges

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des façades, des espaces communs extérieurs (allées, trottoirs, cour, aire de livraison), des parkings (le cas échéant), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), des toitures et édifices en toiture, y compris tous frais associés.
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment le cas échéant, halls, foyers, circulations, paliers d'étage, salons d'attente, salles de réunion, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité.
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes, en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués.
ELIMINATION DES DECHETS	Elimination déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers y compris les taxes y afférentes.
	Elimination déchets humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes y afférentes.
FONCTION-NEMENT ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place.
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration, remplacement des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI, radio ou autre système dédié à l'exploitation.
	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures (en ce compris notamment les édifices), terrasses, façades de l'Immeuble (en compris les ravalements prescrits par l'administration ou non), ouvrants.
	Contrôle d'accès	Fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'Immeuble.
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, amiante, termites, et autres ayant un impact sur la santé), le cas échéant.
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénudification, désinfection.
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'Immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité.
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'Immeuble, y compris éclairage de sécurité.
	Electricité de	Contrat de fourniture d'électricité de secours

G-2



	secours	Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes, onduleurs, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies.
	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision (en ce compris déportés), réseaux de la GTC.
	Pilotage et coordination	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...).
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives en ce compris les compteurs, filtres, vannes, et surpresseurs.
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité.
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, PC sécurité et des parkings relative au second œuvre situé à l'intérieur et/ou à l'extérieur de l'Immeuble.
	Service Clientèle/ utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'Immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, gestion des espaces communs (salles de réunion, auditorium, restaurant interentreprises, cafétéria) le cas échéant.
	Signalisation intérieure	Installation, maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours.
	VRD Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, déshuileurs, séparateurs d'hydrocarbure et fosses de relevage.
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que les frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs.
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, téléphonie, fibre, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment) et le cas échéant, des parties privatives.
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements).
	Monte-Charges	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements), le cas échéant.
	Nacelles	Entretien/maintenance, réparations et, contrôles réglementaires des nacelles (machinerie et équipements), le cas échéant.
ESPACES VERTS	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes des espaces d'accueil, salons d'attente, en ce compris la décoration d'ambiance.
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, le cas échéant.
SECURITE INCENDIE	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-

		visuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur, oxygène médical.
	Détection	Entretien/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie, reconditionnement des têtes de détection incendie.
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL).
	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu.
SURVEILLANCE	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, parkings, salons d'attente, etc.) et aux abords de l'Immeuble.
	Vidéo surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéosurveillance.
CHAUD FROID	Chaud	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de chaud, des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : chaudière ou pompe à chaleur, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	Froid	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (eau glacée pour climatisation et/ou de rafraîchissement), des appareils terminaux et de comptages (notamment vannes, filtres), : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres statiques ou dynamiques, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire.
	Ventilation/extraction	Maintenance des équipements de ventilation et/ou d'extraction et vérifications réglementaires.
GESTION DE L'IMMEUBLE	Gestion administrative	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion administrative de l'Immeuble laquelle gestion comprend notamment le traitement des charges, budget, apurement, relations avec les locataires, suivi des assurances, procédures et sinistres (en ce compris notamment maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais d'envoi, frais de réception internes et externes ...) (la " <b>Gestion Administrative</b> "). Il est précisé que la Gestion Administrative ne comprend pas la gestion des loyers.
	Gestion technique	Tous les frais et coûts relatifs à la gestion technique de l'Immeuble laquelle gestion comprend notamment la gestion et la coordination des contrats de prestations de services relatifs notamment à l'entretien, la maintenance, le remplacement, la sécurité/sûreté, les contrôles réglementaires, la mise aux normes de l'Immeuble ainsi que le suivi des travaux s'y rapportant.

G-2

	Gestion des espaces de services	Si l'Immeuble comprend des espaces de services, tels que restaurant interentreprises, auditorium, cafétéria : Tous les frais et coûts afférents aux espaces de service et au groupement ou association des utilisateurs, à savoir notamment les loyers, s'il y a lieu, les charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de mise aux normes et de fonctionnement des espaces de service, et de leurs équipements et matériels, et les taxes, impositions ou toute autre somme qui pourrait être due pour l'occupation des espaces de service, le remplacement des gros matériels, des équipements et mobiliers des espaces de service et notamment du restaurant interentreprises, de la cafeteria, la rémunération du personnel du groupement ou l'association des utilisateurs, s'il y a lieu, ou des prestataires de service (notamment le gestionnaire) auquel le groupement ou l'association des utilisateurs fait appel et les frais d'exploitation incluant impôts, taxes, imprimés, fournitures de bureaux, primes d'assurance, tenue des commissions, comités, conseils et assemblées, selon le cas (au prorata de Surfaces Exploitées occupées et quelque soit l'usage effectif des espaces de services par le Preneur).
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires de Gestion Administrative du mandataire du Bailleur	Honoraires de Gestion Administrative annuels hors taxes du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le Bailleur de la gestion locative et administrative (hors honoraires de gestion des loyers) supportés par le Preneur à hauteur de 2 % hors taxes du Loyer annuel hors taxes hors charges.
	Honoraires de gestion technique du mandataire du Bailleur	Honoraires de gestion technique annuels du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le Bailleur de la gestion technique de l'Immeuble et des Locaux Loués facturés au Preneur sur la base de la Quote-Part Preneur à hauteur de 3% hors taxes du Loyer annuel hors taxes hors charges.
ETAT ET COLLECTIVITES (Impôts, taxes, redevances)	Impôts, taxes et redevances	La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la contribution sur les revenus locatifs, la taxe de rejet de pompage en Seine ou à l'égout, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la "taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux et les locaux de stockage", portant tant sur les Locaux Loués que sur l'Immeuble, ainsi que la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France (le cas échéant), la CFE légalement mise à la charge du Preneur et la CVAE également à sa charge et leurs taxes annexes et additionnelles, y compris celle spécifique à la région Ile-de-France (le cas échéant), toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, les taxes spéciales d'équipement, notamment celle au profit de l'établissement public "Société du Grand Paris", le cas échéant, les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM et plus généralement les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires que ces contributions, redevances et

G-2.

		<p>taxes (i) portent sur les Locaux Loués ou sur l'Immeuble et (ii) soient en principe à la charge du Bailleur, et ce de telle sorte que le Loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur.</p> <p>Le Preneur remboursera au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance, communal, intercommunal, régional, national, européen ou autre incombant aux propriétaires et correspondant aux Locaux Loués ou, dans la limite de sa quote-part, à l'Immeuble, qui pourrait être créé de telle sorte que le Loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur sauf dispositions légales contraires.</p>
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ, D'ASL OU D'AFUL		Charges, honoraires, assurances résultant d'une participation dans une copropriété, ASL ou AFUL ou charges payés au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'Immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués, le cas échéant.
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES	Procédure expertise	Frais de procédure et d'expertises, de recouvrement, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire.
	Structure	Frais de gestion des sinistres.
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance dans le cadre de vigipirate.
TRAVAUX		<p>Tous travaux concernant les Locaux Loués ou les parties communes et des espaces de service (le cas échéant) de l'Immeuble et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et relevant :</p> <p>1°/ soit de travaux de second œuvre,  2°/ soit de travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation,  3°/ soit de travaux d'entretien, de ravalement prescrit par l'administration, de toiture, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction. Les Parties conviennent cependant expressément que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Bailleur sauf s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.</p> <p>Si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus sont occasionnés par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général de l'Immeuble, par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir rendue nécessaire par l'activité spécifique du Preneur, ils seront à la charge du Preneur sauf si ces travaux relèvent de ceux</p>

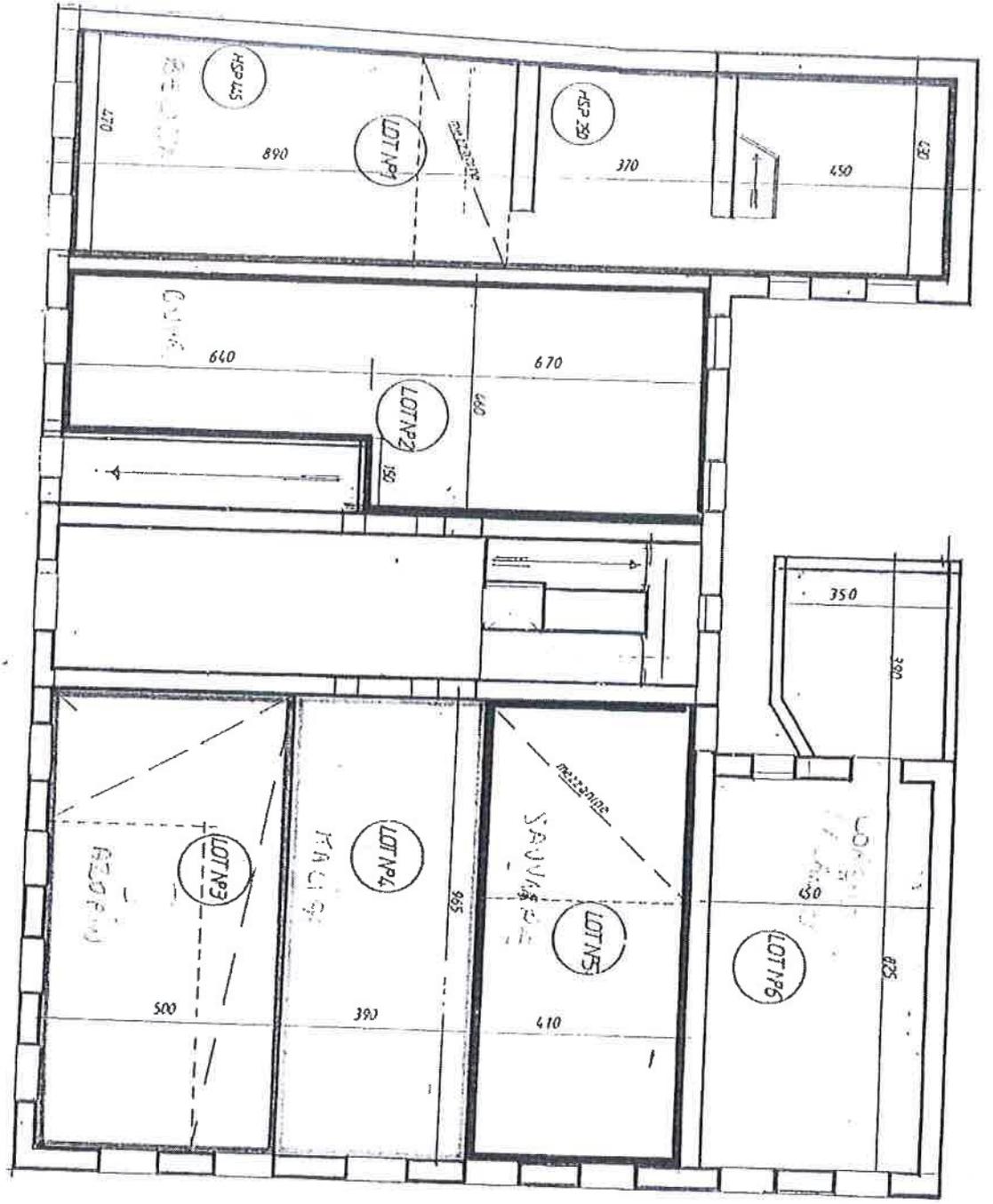
G-2.

		<p>limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil.</p> <p>Si l'un quelconque ces travaux ou remplacements visées ci-dessus et alors même qu'il(s) relèverai(en)t de l'article 606 du code civil sont rendues nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, alors ils resteront à la charge du Preneur.</p>
TRAVAUX		<p>Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maître de l'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil).</p>
ENVIRON- -NEMENT		<p>Frais et honoraires liés aux audits environnementaux requis pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'Immeuble.</p> <p>Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués et de l'Immeuble (à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil et des travaux de mise en conformité à toute norme actuelle ou à venir, pour autant que cette mise en conformité ne soit pas liée à l'activité du Preneur).</p>

G-2.



RUE ST JACQUES



G-2.

PLAN DE L'ÉTAGE

2 RUE ST JACQUES  
Rez de Chaussée