

BAIL CIVIL

LOCAL SITUE
1 rue Max Devaux 70000 VESOUL
Immeuble METHS
Bureaux 18-19-30

ENTRE LES SOUSSIGNES

SIED 70, syndicat intercommunal d'énergie du département de la Haute-Saône, sans capital, ayant son siège social 20 avenue des Rives du Lac – 70000 VAIVRE ET MONTAILLE, immatriculé sous le numéro INSEE 200 078 111, représentée par Jean-Marc JAVAUX, agissant en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet aux fins des présentes.

**CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »
D'UNE PART**

ET

GROUPE 25, groupement d'intérêt économique, sans capital, dont le siège social est situé 6 rue Louis Garnier 25000 BESANCON immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Besançon sous le numéro 808 542 476, représentée par Bernard BLETTON, agissant en qualité d'Administrateur-gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet aux fins des présentes.

**CI-APRES DENOMMEE « LE LOCATAIRE » OU « LE PRENEUR »
D'AUTRE PART**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 -	DESIGNATION DU BIEN LOUE.....	4
ARTICLE 2 -	DUREE	4
ARTICLE 3 -	DESTINATION DES LIEUX LOUES	4
ARTICLE 4 -	CHARGES ET CONDITIONS.....	5
ARTICLE 5 -	ETAT DES LIEUX.....	5
ARTICLE 6 -	LOYER.....	5
ARTICLE 7 -	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	5
ARTICLE 8 -	INTERETS DE RETARD	5
ARTICLE 9 -	LIEU DE PAIEMENT DU LOYER	6
ARTICLE 10 -	REVISION DU LOYER	6
ARTICLE 11 -	CHARGES ET CONDITIONS.....	6
11.1.	Entretien, Remplacements, Réparations, Embellissements, Travaux	6
11.2.	Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur	7
11.3.	Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux.....	8
11.4.	Règlement des charges, impôts, taxes et redevances.....	9
11.5.	Impôts et charges divers.....	9
ARTICLE 12 -	DEPOT DE GARANTIE	9
ARTICLE 13 -	ENTRETIEN, REPARATIONS.....	10
ARTICLE 14 -	GARNISSEMENT	10
ARTICLE 15 -	TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR.....	10
15.1.	Aménagements - Transformations	10
15.2.	Constructions.....	11
ARTICLE 16 -	TRAVAUX DU BAILLEUR	11
ARTICLE 17 -	VISITE DES LIEUX.....	12
ARTICLE 18 -	PARACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE.....	12
ARTICLE 19 -	TRAVAUX EXTERIEURS A L'IMMEUBLE.....	12
ARTICLE 20 -	OCCUPATION, JOUISSANCE	12
ARTICLE 21 -	REGLEMENT D'IMMEUBLE	13
ARTICLE 22 -	EXPLOITATION DU LOCAL, ENTRETIEN DE LA DEVANTURE	13
ARTICLE 23 -	CESSION, SOUS-LOCATION.....	14
23.1.	Sous-location	14
23.2.	Cession.....	14
ARTICLE 24 -	ASSURANCES	15
ARTICLE 25 -	EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR	15
ARTICLE 26 -	TOLERANCES, MODIFICATIONS.....	16
ARTICLE 27 -	RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	16
27.1.	Conditions générales de restitution des Locaux.....	16
27.2.	Conditions de restitution des Locaux au regard de la réglementation environnementale	17
ARTICLE 28 -	DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE DES BIEN LOUES, DESTRUCTION, EXPROPRIATION.....	19
ARTICLE 29 -	CLAUDE DE RESILIATION	19
ARTICLE 30 -	INDEMNITE D'OCCUPATION.....	19
ARTICLE 31 -	TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION	19
ARTICLE 32 -	ENVIRONNEMENT	19
32.1.	Risques naturels, miniers ou technologiques.....	19
32.2.	Diagnostic de performance énergétique.....	20

REÇU EN PREFECTURE

le 20/01/2022

Application agréée E-legal/2020

99_DE-070-257004366-20220112-DEL IB4BU120

32.3.	Diagnostic amiante	20
32.4.	Récupération des eaux de pluie	20
32.5.	Déchets.....	20
ARTICLE 33 -	TOLERANCE	20
ARTICLE 34 -	CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR	21
ARTICLE 35 -	SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	21
ARTICLE 36 -	REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES	21
ARTICLE 37 -	ENREGISTREMENT	21
ARTICLE 38 -	FRAIS	21
ARTICLE 39 -	ELECTION DE DOMICILE	22

PROJET

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à bail, selon les stipulations du présent contrat et dans les termes et conditions des articles 1709 et suivants du Code civil, au Preneur, qui accepte (ci-après dénommé le « Bail »), les Locaux Loués désignés à l'Article 2 ci-après.

Il est rappelé par les Parties que le Bail, qui est consenti par le Bailleur suite à la demande du Preneur ne constitue pas, de par sa nature, un bail commercial permettant au Preneur d'accéder à la propriété commerciale. Ce dernier ne peut en conséquence se prévaloir de celle-ci à quelque titre que ce soit notamment au droit au maintien dans les lieux, au droit au renouvellement et autres droits ou avantages reconnus au locataire d'immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.

Si les Parties ont pu s'inspirer pour la rédaction de certaines clauses du Bail de certains mécanismes ou stipulations du statut des baux commerciaux, elles ne l'ont fait que par commodité d'exercice et afin de se prémunir contre toute évolution de leur situation contractuelle et en aucun cas de sorte à manifester leur volonté de se soumettre audit statut auquel, elles le rappellent, elles considèrent que leur rapport contractuel n'est pas soumis.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilier sis 1 rue Max Devaux 70000 VESOUL

- Des locaux formant le lot n°18, 19 et 30 d'une surface de 68.75 m², situé en rez-de-chaussée, tel que figuré sur le plan annexé aux présentes et comprenant en particulier :
- 4 places de parking privatives.

Le Preneur aura également la jouissance non exclusive des espaces et circulations extérieurs, qui constituent les parties communes de l'immeuble, conjointement avec les autres occupants.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent Bail.

Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées, ou résultant le cas échéant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de deux (2) années entières, consécutives et de manière rétroactive à compter du 1^{er} décembre 2021.

Au terme fixé par le contrat, ce dernier est reconduit tacitement pour la même durée.

Chacune de Parties pourra donner congé à tout moment au cours du Bail et de ses éventuelles reconductions, sous réserve du respect d'un préavis de six mois. Dans ce cas, le congé est notifié par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée.

Le Bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant cette date.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité de bureaux sans que le Preneur ait la possibilité d'y exercer une autre activité ou d'y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

Le Bailleur n'apporte au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du Preneur.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties, aux frais du Preneur. En cas de désaccord il sera établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **quatorze mille sept-cents quatre-vingt six euros et quarante-trois centimes (14 786.43€) hors taxes et hors charges** que le Preneur s'obligera à acquitter d'avance au Bailleur, en 12 termes égaux les premiers de chaque mois par virement bancaire.

Le loyer sera majoré de la TVA calculée au taux légal en vigueur.

ARTICLE 7 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent Bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions du Code Général des Impôts.

Le Bailleur qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

ARTICLE 8 - INTERETS DE RETARD

Il est expressément convenu que :

- toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal majoré de cinq (5) points, à courir jusqu'à complet paiement et qui sera ajoutée au loyer du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article « Clause de résiliation » ; ces intérêts seront appliqués automatiquement sans rappel de la part du Bailleur,
- tous les frais de poursuite et de recouvrement exposés pour parvenir au recouvrement des loyers et des charges seront supportés et acquittés par le Preneur, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

ARTICLE 9 - LIEU DE PAIEMENT DU LOYER

Ce loyer sera payable au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui. L'adresse de facturation étant au 20 avenue du Lac 70000 VAIVRE ET MONTOILLE.

ARTICLE 10 - REVISION DU LOYER

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, ce qui suit, à savoir :

- que le loyer ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première année du Bail,
- et qu'ensuite, le loyer de base sera ajusté chaque année, le premier du mois de la date anniversaire de prise d'effet du Bail, en fonction de la variation en plus, depuis l'origine du Bail, de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice ILAT de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2ème trimestre 2021 publié le 26/09/2021, étant de 116.46.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur ou le Preneur, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les Parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Il est convenu qu'en cas de travaux demandés par le Preneur il pourra être envisagé une révision du loyer par le Bailleur.

ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

11.1. Entretien, Remplacements, Réparations, Embellissements, Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- liées à un cas de force majeure,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait.

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux et l'Immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

11.2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

11.2.1. Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité (hors éléments visés à l'article 606 du code civil et hors remplacement total - cf. grille d'analyse du plan d'entretien, en annexe)

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements, matériels d'entretien, équipements électriques et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs,
 - les interphones, visiophones téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties

communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.
- **Les honoraires de gestion technique du bâtiment soit 1.50€ / m² / an à compter du 01/12/2021**
- La taxe foncière ainsi que celle des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée.
- Les primes d'assurances de l'Immeuble.

11.2.2. Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc.).

Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable les Locaux et l'Immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement.

11.3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le Bailleur s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la

présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

11.4. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessus prévu, à chaque terme convenu, une somme annuelle de **huit mille sept cent euros hors taxes (8 700.00 € HT)** à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Locataire, ce dernier pourra venir, au siège du Bailleur, consulter les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours de la période de référence. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Pendant le cours du Bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du Locataire.

11.5. Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera ses impôts personnels, taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre, il remboursera au Bailleur ou à son gérant, notamment les impôts locaux (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage), taxes municipales ou autres, y compris l'impôt foncier et plus généralement, toutes contributions, taxes et redevances de toute nature, présentes ou à venir et notamment la taxe sur les bureaux, notamment quels qu'en soient le redevable et le mode d'imposition, pouvant frapper le local occupé et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée pendant la durée du Bail ainsi que les assurances souscrites par le Bailleur.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 12 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci a versé à l'instant au Bailleur qui le reconnaît une somme de **deux mille quatre cents soixante quatre euros et quarante centimes euros (2 464,40 €) hors taxes** correspondant à deux (2) mois de loyer HT.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la

somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN, REPARATIONS

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du Bail.

Il ne pourra exiger du Bailleur, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne le système d'ouverture de portes, y compris ferme portes, serrures et tous autres équipements, persiennes, rideaux métalliques, volets roulants, grilles de protection, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, traitement et réfection des surfaces en cas de graffitis, etc., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres, il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, appareil de traitement d'air, chauffage, installations électriques et téléphoniques, plus généralement tout matériel appartenant au bâtiment par définition conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Le Preneur aura également pour obligation de souscrire aux contrats de vérifications périodiques pour les installations électriques, de chauffage, de ventilation, de climatisation, de l'ascenseur, des équipements d'alarme incendie, des portes automatiques, des bornes ou barrières de fermeture des parkings, et plus généralement tous les équipements électriques et/ou automatiques servant au fonctionnement des locaux loués etc.

Le Preneur aura pour obligation de transmettre une copie des contrats réglementaires contractés ainsi qu'une copie des rapports annuels.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols, murs et plafond en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des taches, brûlures, rayures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 14 - GARNISSEMENT

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent Bail.

ARTICLE 15 - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR

15.1. Aménagements - Transformations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et la mise en sécurité des locaux.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et le cas échéant après accord de l'assemblée générale des copropriétaires, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Pour obtenir le consentement du Bailleur, le Preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le Preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le Bailleur et dont les honoraires sont supportés par le Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Le Bailleur pourra également exiger, la démolition d'aménagements, l'enlèvement d'équipements, aux frais exclusifs du Preneur si ces derniers sont liés spécifiquement à l'exercice de son activité.

15.2. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de Bail, sans indemnité.

Le Bailleur pourra également exiger, la démolition des constructions à la charge exclusive du Preneur si ces dernières sont liées spécifiquement à l'exercice de son activité.

ARTICLE 16 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du Bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruptions, sauf cas de force majeure.

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 utile 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 du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

De même, il devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, tous travaux de modifications des locaux mis à disposition que le Bailleur devrait effectuer dans l'intérêt commun des différents occupants de l'immeuble, étant entendu que de tels travaux seraient effectués dans les conditions les moins dommageables pour le Preneur.

Le Preneur sera tenu de donner accès au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour réparer et entretenir l'immeuble. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis

d'au moins vingt-quatre heures.

ARTICLE 17 - VISITE DES LIEUX

Le locataire devra laisser le Bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le locataire devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le Bailleur ou d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le locataire souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 18 - PARACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le Preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

ARTICLE 19 - TRAVAUX EXTERIEURS A L'IMMEUBLE

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment intenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs.

ARTICLE 20 - OCCUPATION, JOUISSANCE

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le Preneur se conforme aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant

du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), ou entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, objets de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au Bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Le Preneur devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

ARTICLE 21 - REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le Preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents liés au statut juridique de l'immeuble, tels que le règlement de copropriété, le règlement intérieur.

Il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le Preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

ARTICLE 22 - EXPLOITATION DU LOCAL, ENTRETIEN DE LA DEVANTURE

Le locataire devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son activité, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade d'entrée, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété ou d'urbanisme.

Cette enseigne devra avoir fait l'objet de concertations entre tous les locataires et devra être basée sur le même modèle pour l'ensemble.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du locataire. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le locataire devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus, le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs

quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

ARTICLE 23 - CESSION, SOUS-LOCATION

23.1. Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de sous-location régulièrement autorisée, le Bailleur devra être appelé à concourir à la signature du sous-bail par une notification effectuée au moins 15 jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception contenant le projet de sous-bail, qui devra être approuvé par le Bailleur.

La sous-location partielle, si elle était autorisée, n'entraînerait pas dérogation à l'indivisibilité des Locaux, conventionnellement stipulée au profit du Bailleur. Le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail ainsi que du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur.

Dans tous les cas le Preneur demeurera garant solidaire de son sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du Bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les sous-locataires successifs occupants ou non les lieux.

Il est rappelé que les Locaux forment un tout indivisible. En conséquence, le sous-locataire n'aura aucun droit au maintien dans les lieux, ni au renouvellement, ni au paiement d'une indemnité d'aucune sorte. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie 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 d'aucune sorte à l'encontre du Bailleur, en particulier celui de se maintenir dans les Locaux au-delà de la présence effective du Preneur.

Le Preneur, en cas de sous-location autorisée, sera tenu de faire renoncer chacun de ses sous-locataires à exercer un droit direct contre le Bailleur. A défaut, l'autorisation de sous-louer sera caduque.

Toute sous-location devra reproduire littéralement le présent article.

23.2. Cession

La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf autorisation du Bailleur.

En cas de cession régulière et préalablement autorisée par le Bailleur du droit au bail, l'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation et, d'une manière générale, de toute somme due au titre du Bail ainsi que de l'exécution de ses clauses jusqu'à la fin du Bail et de ses renouvellements à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation et d'une manière générale, de toute somme due au titre du Bail ainsi que de l'exécution de toutes ses causes jusqu'à la fin du Bail et de ses renouvellements alors même qu'ils auraient cédés leur droit et/ou qu'ils ne seraient plus dans les lieux.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail et ce, jusqu'à la fin du Bail et de ses renouvellements. Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra reproduire intégralement les termes du présent article.

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 en application de l'article 1690 du Code civil, 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 24 - ASSURANCES

Le Preneur devra répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués.

Il fera assurer et tenir constamment assurés contre tous risques, pendant le cours du Bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier, matériel, marchandises, aménagements, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

Il contractera toutes assurances suffisantes contre les risques propres à son exploitation, les risques locatifs, le recours des voisins, les incendies, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques, par une compagnie notoirement solvable.

Il justifiera de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture le jour de son entrée en jouissance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Sauf accord exprès du Bailleur, le preneur s'engage à s'abstenir d'introduire et utiliser dans les locaux loués, dans l'immeuble et sur le parking des matières inflammables, explosives, corrosives, dangereuses pour la sécurité des personnes, des locaux loués et de l'immeuble

Si l'activité du Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur devrait rembourser au Bailleur le montant de ces surprimes.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacance.

Il s'engage plus généralement à donner accès dans les lieux loués au Bailleur ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Le Preneur assurera en outre : sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux, et, en général, de son exploitation.

ARTICLE 25 - EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux

loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable.

- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, etc.
- En cas de trouble apportés à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil.
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

ARTICLE 26 - TOLERANCES, MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent Bail.

ARTICLE 27 - RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

27.1. Conditions générales de restitution des Locaux

Avant sa sortie, le Preneur sera tenu d'effectuer toutes réparations lui incombant afin que les Locaux Loués soient restitués dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient à la date de mise à disposition des Locaux Loués tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée visé à l'article ci-dessus.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et matériels, (i) avoir acquitté la totalité des sommes dues aux termes du Bail et notamment tous les impôts et charges, (ii) avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement, et (iii) en justifier au Bailleur et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Après complet déménagement du Preneur et avant restitution des clés, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties, ou, à défaut d'accord en elles, par huissier à frais partagés. Cet état des lieux de sortie sera comparé à l'état des lieux d'entrée tel que visé à l'article ci-dessus. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux de sortie, celui-ci pourra être établi, si bon semble au Bailleur, par l'huissier présent qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires :

- le Preneur devra, dans les quinze (15) jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis. Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en imputant le montant au Preneur, notamment sur le dépôt de garantie ;
- le Preneur sera, à compter de son départ et jusqu'à la remise en parfait état des Locaux Loués, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à une fois et demi le dernier loyer journalier TTC en cours, augmenté des charges et taxes de toute sorte, le tout calculé sur une base journalière, et ce sous réserve du droit réservé au Bailleur d'obtenir en outre la réparation de tout préjudice complémentaire.

Tous les travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques, ainsi que, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, réalisés par le Preneur en cours de Bail, deviendront, en fin de Bail, la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur. Toutefois, le Bailleur aura la faculté d'exiger, en totalité ou en partie, y compris pour les travaux qu'il aurait autorisés et aux frais du Preneur, la remise en l'état initial à la Date de Prise d'Effet du Bail des Locaux Loués. Dans ce cas, ces travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

27.2. Conditions de restitution des Locaux au regard de la réglementation environnementale

27.2.1. Lorsque l'activité du Preneur dans les Locaux est soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

A l'expiration du Bail, et dans le cas où l'activité du Preneur exercée dans les Locaux serait soumise à la réglementation sur les ICPE, les Parties disposeront de deux possibilités de restitution.

- Transfert du bénéfice des titres d'exploitation au Bailleur ou à un nouveau locataire

A l'expiration du Bail, dans le cas où le Bailleur souhaiterait conserver le bénéfice des titres d'exploitation détenus par le Preneur, son ayant droit ou un tiers sous-locataire ou tout occupant bénéficiant d'un titre d'occupation régulier en vertu de la réglementation ICPE, le Bailleur devra, sans tarder, en faire la demande au Preneur dès qu'il aura connaissance du départ de ce dernier. Le Preneur pourra anticiper cette demande en sollicitant spontanément le Bailleur pour qu'il se prononce à cet effet, et ce à tout moment dès qu'il aura décidé de quitter les Locaux.

En cas d'acceptation par le Preneur, celui-ci s'interdira de notifier la cessation de ses activités telle qu'énoncée, selon les cas, aux articles L.512-6-1, L512-7-6 ou L512-12-1 du Code de l'environnement (et des dispositions réglementaires associées) afin d'éviter la perte des droits acquis à exploiter résultant desdits titres. De son côté, le Bailleur ou son futur locataire devra, selon les cas, déclarer ou demander l'autorisation préfectorale de changement d'exploitant selon les conditions visées à l'article R.512-68 ou R. 516-1 du Code précité. Le Bailleur informera simultanément le Preneur de cette formalité en lui communiquant, soit la déclaration de changement d'exploitant, soit la demande ainsi que l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Il est précisé que le titre d'exploitation ici visé concerne indistinctement tout acte de l'administration portant autorisation, enregistrement ou récépissé de déclaration détenu par le Preneur, son ayant droit ou un tiers sous-locataire ou tout occupant bénéficiant d'un titre d'occupation régulier, que ce soit par l'effet d'un acte matériel du préfet ou de la loi relative aux ICPE, en ce compris tout acte modificatif correspondant.

Dans l'hypothèse où les activités soumises à la réglementation ICPE seraient exploitées par un tiers sous-locataire ou tout occupant bénéficiant d'un titre d'occupation régulier, le Preneur s'engage à lui imposer, au sein du bail de sous-location, les mêmes conditions de transfert du bénéfice du titre d'exploitation telles qu'exposées ci-dessus.

- Cessation définitive des activités encadrées par les titres d'exploitation

En cas de refus du Bailleur de bénéficier, tant lui-même que pour le compte d'un nouveau locataire, des droits résultant des titres d'exploitation détenues par le Preneur, ou en cas de refus du Preneur de lui en faire bénéficier, ce dernier notifiera la cessation définitive de ses activités conformément aux articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1 du Code de l'environnement et aux dispositions réglementaires associées. Le Preneur pourra procéder à cette notification de façon anticipée dans les conditions de la loi.

En application des dispositions légales précitées, les Parties conviennent que le Preneur placera le site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement et qu'il permette un usage futur comparable à la dernière période d'activité des installations. Le Bailleur ne pourra donc pas s'opposer à l'usage proposé par le Preneur (ou son ayant droit) au titre de la procédure de fixation de l'usage futur, si celle-ci venait à s'appliquer en application des articles R.512-39-2 et R.512-46-26 du Code précité.

Dans l'hypothèse où le préfet exigerait des conditions de remise en état plus contraignantes que celles rendues nécessaires au regard de l'usage futur convenu aux présentes, le Preneur pourra solliciter du Bailleur le remboursement des surcoûts correspondants sur présentation des devis ou factures, le cas échéant à dire d'expert.

En cas de désaccord éventuel des Parties sur le montant de ces surcoûts, celles-ci saisiront d'un commun accord, ou à défaut d'accord entre elles par voie judiciaire à l'initiative de la Partie la plus diligente, un expert dont la compétence sera notoirement reconnue en matière d'ICPE et de Sites et Sols Pollués qui aura pour mission de se prononcer :

- d'une part, sur la part de travaux et/ou de mesures de gestion exigés par les autorités compétentes (DREAL, DRIEE et Préfet) en supplément de ceux requis au regard d'un usage futur comparable à la dernière période d'activité des installations ;
- d'autre part, sur le chiffrage de ces travaux et/ou mesures de gestion supplémentaires.

L'avis et les conclusions de l'expert désigné s'imposeront aux Parties de façon définitive et ne pourront donc faire l'objet d'une contestation.

En cas de recours à l'expert, et sous réserve des préconisations de ce dernier, le Preneur aura le choix, soit de poursuivre les travaux, soit de les arrêter ou de les suspendre dans l'attente des conclusions de l'expert.

Sur la base des principes ci-dessus, les Parties pourront éventuellement décider de proposer à l'administration de mettre en œuvre la procédure de tiers demandeur selon les modalités de remise en état prévues par l'article L.512-21 du Code de l'environnement (et les dispositions réglementaires associées).

- Accès aux équipements de surveillance de l'état environnemental des Locaux

Pour lui permettre de respecter ses obligations légales et réglementaires, le Preneur disposera, même après l'expiration du Bail, d'un droit d'accès aux Locaux à l'effet de mener toute investigation, toute mesure de gestion ou de surveillance, ou tous travaux pouvant être exigés par l'autorité administrative compétente. Le Preneur disposera de ce droit d'accès en particulier pour implanter tout équipement de mesure de la qualité des eaux souterraines (piézomètres) et en assurer le suivi selon la durée et la périodicité imposée.

En accord avec les autorités en charge du contrôle des ICPE, les Parties se concerteront sur le choix de l'emplacement des équipements de surveillance permettant le suivi de l'état environnemental (piézomètres, etc.), après validation des autorités compétentes. Dans l'hypothèse où les projets du Bailleur nécessiteraient l'adaptation du positionnement ou le déplacement desdits équipements, les Parties se rapprocheront aux fins de convenir d'un nouveau plan de situation à proposer aux autorités compétentes et feront leurs meilleurs efforts pour satisfaire aux contraintes rencontrées par chacune d'elles. Le Bailleur s'oblige à faire son affaire personnelle des contraintes de toute nature liées à l'exécution par le Preneur de ses éventuelles obligations de suivi de l'état environnemental des Locaux.

Le Bailleur sera responsable de toute atteinte ou dégradation portée à ces équipements par son comportement ou celui d'un tiers. Les éventuelles atteintes ou dégradations constatées feront l'objet d'une information immédiate aux Parties et seront prises en charge aux frais du Bailleur.

Les conditions d'accès ci-dessus deviendront automatiquement caduques au jour de la suppression des causes ayant rendu nécessaire l'instauration des équipements de surveillance permettant le suivi de l'état environnemental des Locaux. Les Parties ou leurs ayants droit constateront cette caducité par un simple échange écrit confirmant la levée des obligations de surveillance incombant au Preneur. Ce dernier s'engage à tenir le Bailleur régulièrement informé des prélèvements réalisés, dont il lui communiquera le résultat pour sa parfaite information. Le Preneur informera également le Bailleur ou ses ayants droit des modifications affectant les équipements de surveillance.

27.2.2. Lorsque l'activité du Preneur exercée dans les Locaux n'est pas soumise à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ne serait pas soumise à la réglementation sur les ICPE, celui-ci s'engage, sauf demande contraire du Bailleur, à procéder à la neutralisation de ses installations en ce compris les éventuelles cuves de stockage de liquides inflammables (enterrées ou non) qu'il aura exploitées dans les Locaux, selon les exigences de la réglementation en vigueur, de manière à permettre un usage futur comparable à sa dernière période d'activité.

Dans le cas où ses installations auraient entraîné une contamination du sol (fuites de cuves, déversements accidentels, ...), le Preneur s'oblige, à ses frais, à prendre toute mesure permettant, si nécessaire, d'assurer la compatibilité sanitaire du site au regard, d'une part, des activités qu'il aura exercées dans les Locaux et, d'autre part, de la méthodologie officielle de gestion des sites et sols pollués applicable, ce dont il justifiera au Bailleur.

ARTICLE 28 - DEMOLITION TOTALE OU PARTIELLE DES BIEN LOUES, DESTRUCTION, EXPROPRIATION

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent Bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

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

ARTICLE 29 - CLAUSE DE RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent Bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux Preneurs par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent Bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion ainsi que tous les occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

ARTICLE 30 - INDEMNITE D'OCCUPATION

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent Bail.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 31 - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le Bailleur et le Preneur, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, d'adaptabilité, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 32 - ENVIRONNEMENT

32.1. Risques naturels, miniers ou technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu

d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques et pollutions en date du 01/12/2021 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L.125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Sont demeurés ci-joints :

- Un état des risques et pollutions
- Une copie de l'arrêté préfectoral et extrait de son annexe

Le Preneur déclare avoir pris connaissance desdits documents.

32.2. Diagnostic de performance énergétique

Concernant le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du code de la construction et de l'habitation, le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent Bail.

32.3. Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire a été délivré après le 1^{er} juillet 1997 il n'est pas fait obligation au Bailleur pour la partie privative des Biens, de produire un constat sur la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante en application de l'article R.1334-24 du Code de la santé publique, ni pour les parties communes de l'Immeuble de fournir la copie de la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante.

32.4. Récupération des eaux de pluie

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006, si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le Bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

32.5. Déchets

Dans le cadre de ses activités exercées dans les Locaux, le Preneur s'engage à se conformer aux règles relatives à la détention, au stockage, au transport, à l'élimination et à l'utilisation de substances et de matériaux relevant de la législation sur les déchets (articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement), de façon que le Bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 33 - TOLERANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées, ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas

être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

ARTICLE 34 - CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent Bail ou de ses renouvellements.

ARTICLE 35 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au Bailleur, lors de ce transfert, 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.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent Bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

ARTICLE 36 - REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à la mise en place et à la gestion des contrats de bail. Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux partenaires du **SIED 70**, prestataires et sous-traitants pour ces mêmes finalités et peuvent être transférées en dehors de l'Union Européenne.

Afin d'assurer la sécurité et la protection adéquate des données à caractère personnel, ces transferts ont été préalablement autorisés par la CNIL et sont encadrés par des garanties, notamment par les clauses contractuelles types établies par la Commission Européenne.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant au **SIED 70 [adresse mail]**.

Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant, par lettre adressée à **SIED 70 – 20 avenue des Rives du Lac 70000 VAIVRE ET MONTAILLE**.

ARTICLE 37 - ENREGISTREMENT

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 38 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 39 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur au 20 avenue des Rives du Lac 70000 VAIVRE ET MONTAILLE
- le Preneur au 6 rue Louis Garnier 25000 BESANCON

Fait en 2 exemplaires,
A Vesoul, le

LE BAILLEUR SIED 70 Jean-Marc JAVAUX Président	LE PRENEUR GROUP 25 Bernard BLETTON Administrateur-gérant
--	---

Annexes :

- Plan des locaux
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostic de performance énergétique