

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1<sup>ENT</sup>

La Société dénommée *FONDS D'INVESTISSEMENT PROUDREED*, Société Civile Immobilière au capital de 7.573.835,00 €, dont le siège social est situé à *PARIS (75008)*, 36 avenue *Hoche*, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de *PARIS* sous le numéro 431.548.700,

ICI représentée par Monsieur Gérard *HUBERT*,

Dûment habilité à l'effet des présentes, en sa qualité de *Directeur de la Gestion d'Actifs*,

Ladite Société ci-après dénommée "*LE BAILLEUR*"

*D'UNE PART,*

ET

2<sup>ENT</sup>

La Société dénommée *TOUTE LA SECURITE FONCTIONNELLE*, Société Anonyme au capital de 457.360,00 € dont le siège social est à *BAGNOLET (93170)*, 242-244 rue de *Noisy le Sec*, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *BOBIGNY* sous le numéro 409.612.090,

ICI représentée par Monsieur Daniel *TUNIER*,

Dûment habilité à l'effet des présentes, en sa qualité de *Directeur Général*,

Ladite Société ci-après dénommée "*LE PRENEUR*"

*D'AUTRE PART,*

*Il est convenu que le BAILLEUR sus désigné donne à bail commercial, par les présentes, au PRENEUR sus désigné qui accepte, les locaux ci-après décrits suivant les présentes conditions générales et les conditions particulières ci-après qui font partie intégrante du présent contrat et seront visées et revêtues de la signature des parties contractantes.*

## TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES

*Dans le cas où des dispositions contraires figureraient dans le présent titre par rapport à celles du Titre II ce sont celles des conditions particulières (Titre II) qui prévaudront.*

### CHAPITRE I - DESCRIPTION

#### Article 1 - OBJET

*Le BAILLEUR par les présentes fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés en conditions particulières, dont il n'est pas nécessaire de faire plus ample description, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités en vue des présentes.*

*La modification du bail ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme créatrices d'un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.*

#### Article 2 – DURÉE

*Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années (9 années) entières et consécutives commençant à courir à la date d'effet fixée aux Conditions Particulières des présentes.*

*Cependant, conformément à l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale à condition toutefois d'en aviser le BAILLEUR six mois au moins à l'avance par acte d'huissier.*

*Si, pendant la durée du présent bail, le BAILLEUR vend, cède ou apporte ou promet de vendre, céder ou apporter l'immeuble dans lequel sont situés les locaux en faisant l'objet, à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au BAILLEUR dans les droits et obligations résultant de la présente convention sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les parties, apporte novation au présent bail.*

#### Article 3 – DESTINATION

*Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée par lui en Conditions Particulières.*

*Le PRENEUR ne pourra exercer d'autres activités, ni se substituer à quelque titre que ce soit et notamment donner en gérance libre à une autre personne la jouissance de tout ou partie des lieux loués sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.*

*Par dérogation à l'article 1719 du code civil, et dans la mesure où son activité nécessiterait des déclarations ou autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'établissement et la transmission des déclarations aux autorités compétentes, et, ou, de l'obtention des autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée. Ces autorisations ne devront comporter aucune obligation ni aucun engagement pour le BAILLEUR de payer des droits ou des taxes à quelque titre que ce soit. Le PRENEUR*

s'engage à remettre au BAILLEUR copie de toutes déclarations ou autorisations administratives que nécessiterait son activité.

La vente au public est interdite sous toutes ses formes dans les lieux loués s'ils sont à usage de bureaux.

#### Article 4 - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée contradictoire devra être dressé à la requête de la partie la plus diligente et sera alors à annexer aux présentes.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes, et en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé, un état des lieux.

L'état des lieux sera établi aux frais du PRENEUR.

#### CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, à celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec la définition de l'activité précisée aux conditions particulières ci-après, avec la disposition de l'immeuble ou du local loué, et s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local.

#### Article 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

- 1) Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériel, de marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et exercer son activité de façon continue.
- 2) Il entretiendra constamment à ses frais les locaux et tous les équipements et les rendra en fin de bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, et de réparations, y compris celles visées à l'article 606 du Code Civil et conformes au plan primitif ou à la désignation figurant à l'état des lieux qui pourra être éventuellement établi par l'architecte du BAILLEUR aux frais du PRENEUR, lors de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR devra, notamment, entretenir en bon état l'ensemble des équipements dont sont dotés les locaux loués, lesdits entretiens étant à la charge du PRENEUR et sous sa responsabilité; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel ou l'engorgement de tous appareils, conduits ou canalisations; il supportera les frais des réparations ou des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. A ce titre, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

Le PRENEUR devra également, annuellement, à ses frais, faire vérifier ou supporter la vérification par un organisme agréé (CEP, VERITAS, etc.) des installations dont sont équipés les lieux loués (électricité, éclairage de secours, extincteurs, chaufferie, production de froid, appareils de levage, réseau sprinklers, R.I.A., châssis, portes automatiques, etc.) et les conserver en conformité avec les règlements concernant la sécurité. Le PRENEUR s'engage à remettre annuellement copie du rapport de l'organisme précité ayant effectué la vérification des installations. Le BAILLEUR se réservant le droit de faire vérifier, en cas de défaillance du

*PRENEUR, la conformité des installations par un organisme agréé dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.*

*Pour les travaux concernant les parties communes et les équipements communs, le PRENEUR en remboursera sa quote-part dans les conditions fixées dans le paragraphe "Charges" ci-après.*

*En outre, le PRENEUR supportera en totalité le coût de toutes réparations ou réfections, même au gros-œuvre, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble qui seraient nécessités soit par défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR 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.*

- 3) *Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, telle que fixée en Conditions Particulières, à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts.*

*Le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR pénétrer dans les lieux chaque fois que le BAILLEUR le jugera nécessaire, avec préavis d'au moins vingt-quatre heures sauf urgence, et les laisser visiter pour la location de dix heures à dix-sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, sauf autre rendez-vous pris d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Pendant la même période, le PRENEUR souffrira également l'apposition sur l'immeuble d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR.*

- 4) *Le PRENEUR devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs, conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.*

#### **Article 6 - TRAVAUX - INSTALLATIONS – AMÉNAGEMENTS**

- 1) *Le PRENEUR ne devra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction, de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR. Pour obtenir celle-ci, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, etc. Dans le cas où le BAILLEUR donnerait ce consentement, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de son architecte, les entreprises étant obligatoirement, celles du BAILLEUR ou des entreprises ayant reçu son agrément et justifiant de qualité de prestations, d'une qualification professionnelle et de garanties équivalentes aux entreprises du BAILLEUR. Tous les frais que ces travaux occasionneraient y compris les honoraires d'architecte, seront à la charge du PRENEUR seul. Ce dernier devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qui seraient nécessaires et de toutes réclamations de voisins ou de tiers qui seraient la conséquence de travaux.*

*En outre, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du BAILLEUR et la surveillance des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du PRENEUR tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.*

*Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros oeuvre et à la solidité des immeubles et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et, qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.*

*Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.*

*Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble.*

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le PRENEUR pourra faire dans les lieux profiteront au BAILLEUR à la fin du présent bail, sans aucune indemnité à sa charge, le BAILLEUR se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du PRENEUR, dans l'état primitif.

- 2) Le PRENEUR devra subir toutes les réparations dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité et ce, quelle que soit leur durée, même au-delà de 40 jours.
- 3) Il est interdit au PRENEUR :
  - de déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier, ni de faire aucun déballage dans les parties communes de l'immeuble,
  - de faire toute installation de stores, bannes, marquises, vérandas, enseigne lumineuse ou non, plaque ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du BAILLEUR,
  - d'installer aucun panneau mobile, tente ou étalage sur le trottoir bordant l'immeuble.

#### Article 7 - ASSURANCE - RESPONSABILITÉ – RECOURS

- 1) Le BAILLEUR fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de BAILLEUR.

Il assurera, en outre, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de « reconstruction à neuf », contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, deux années de pertes de loyers, sans que cette énonciation soit limitative à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

- 2) Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, sur simple demande de celui-ci et sur justification, la prime des polices souscrites en vertu des alinéas ci-dessus. Toutes sommes incombant au PRENEUR en vertu de cette clause seront considérées comme "charges locatives" afférentes aux lieux loués et ouvrant droit à être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

Le PRENEUR déclarera immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR par lettre recommandée d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Faute de quoi il demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

Le PRENEUR fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux occupés, ainsi que de ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.).

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il est entendu que, réciproquement, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

- 3) Le PRENEUR souscrira également un abonnement "prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance et par la suite fournir copies des rapports de ces organismes au BAILLEUR.

Dans la mesure où l'activité exercée par le PRENEUR nécessiterait le paiement par le BAILLEUR ou les autres locataires ou occupants d'une surprime d'assurance, le PRENEUR s'engage à en rembourser le montant.

- 4) Si les locaux loués 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.
- 5) En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputée à ce dernier.
- 6) Le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :
- en cas d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres à l'immeuble, ou de la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides,
  - en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble,
  - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
  - au cas où les lieux loués feraient l'objet d'expropriation,
  - en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

#### Article 8 - SOUS-LOCATION – CESSION

- 1) Le PRENEUR occupera personnellement les lieux loués. Il s'interdira de sous-louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
- 2) A l'exception de l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, le PRENEUR ne pourra pas céder son droit au présent bail, sauf à demeurer garant et répondant solidaire du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail pendant trois (3) ans à compter du jour de l'acte de cession du droit au bail.

Les responsabilités conjointes et solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du BAILLEUR entre tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

En tout cas, aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers ou accessoires.

La cession ou l'apport devra être signifié au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code Civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition. La signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent et, notamment, de la transmission du fonds de commerce ou d'industrie.

Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine d'inopposabilité de ladite cession.

#### Article 9 - TÉLÉCOMMUNICATIONS - EAU - ELECTRICITÉ - CHAUFFAGE – CLIMATISATION

- 1) En ce qui concerne l'usage des réseaux de télécommunications et d'électricité, le PRENEUR devra s'entendre directement avec les compagnies distributrices.
- 2) Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du chauffage, du froid, de l'ascenseur ou de l'électricité provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées. Il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces interruptions.
- 3) Le BAILLEUR se réserve le droit d'arrêter la distribution des fluides chauds et froids chaque année, afin de permettre la révision et la réparation des appareils générateurs et de distribution. Il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité ou diminution de loyer pour ces restrictions ou interruptions qui viendraient à être apportées au service du chauffage, de la climatisation ou à celui de la distribution d'eau chaude, pas plus que pour toutes celles qui pourraient intervenir pour des raisons indépendantes de la volonté du BAILLEUR.

#### CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

##### Article 10 - LOYER

Le loyer défini aux conditions particulières est payable d'avance par trimestre les 1er janvier, avril, juillet et octobre, le premier paiement devant être effectué le jour de la signature des présentes.

Les loyers et l'ensemble des charges incombant au PRENEUR seront prélevés par le BAILLEUR sur un compte bancaire ouvert au nom du PRENEUR.

Ce prélèvement sera autorisé par une domiciliation permanente signée par le PRENEUR en faveur du BAILLEUR.

##### Article 11 - RÉGIME FISCAL

En fonction du régime fiscal de l'immeuble déclaré par le BAILLEUR aux conditions particulières, le PRENEUR acquittera en sus du loyer, et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la T.V.A. y afférent ou le droit de bail, aux taux en vigueur.

##### Article 12 – CHARGES

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR sa quote-part de tous les impôts, y compris impôt foncier, taxes municipales, taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et entrepôts en Région Ile de France (loi n° 89-936 du 29 décembre 1989), assis ou à asséoir sur les locaux loués, ainsi que tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition, honoraires de gestion de l'immeuble, prestations et charges de toute nature, afférents à l'immeuble, présents et futurs, y compris tous travaux concernant les parties communes et les équipements communs, le BAILLEUR entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Le PRENEUR supportera également sa quote-part des travaux prévus par l'article 606 du Code Civil. Cette quote-part sera calculée selon le tableau de répartition annexé au règlement intérieur de l'ensemble immobilier.

Ces proportions pourront être rectifiées en cas de modification matérielle dans l'immeuble.

Le PRENEUR accepte de verser des acomptes trimestriels en même temps que chacun des termes de loyer, le compte étant soldé une fois l'an.

Le PRENEUR s'oblige à payer toutes sommes ainsi définies au BAILLEUR ou à son représentant par prélèvement sur compte bancaire.

### Article 13 – INDEXATION

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera chaque année proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui de base précisé au présent bail.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause chaque année à la date indiquée aux conditions particulières pour affecter la période des douze mois suivants, 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.

Pour le calcul du montant de l'indexation :

- l'indice de base sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail tel que précisé au Titre II des conditions particulières,
- l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre des années suivantes.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-38 et L145-39 du Code de Commerce.

### Article 14 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donnera quittance, à titre de dépôt de garantie une somme égale à la valeur de trois mois de loyer en principal hors taxes.

Cette somme non productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, sera remboursable dans les trois mois de l'expiration du bail au PRENEUR, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR, à quelque titre que ce soit.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

A chaque réajustement de loyer, le dépôt de garantie sera ajusté dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à la valeur de trois mois de loyer principal.

### Article 15 - CLAUSE PÉNALE

Le non paiement à son échéance d'une facture de loyers, de charges, accessoires, etc., entraînera de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux d'intérêt légal publié par la Banque de France, plus six points ; chaque mois commencé étant considéré comme mois entier. Cet intérêt sera considéré comme un accessoire du loyer et il sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

A défaut de paiement de quelque somme restant due à son échéance en vertu du présent bail ou de ses suites, son montant sera majoré de 10 % HT à titre de pénalité, sans mise en demeure préalable et sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Le montant de la facture sera en outre majoré de plein droit et sans formalité d'un montant forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150,00 € HT) correspondant aux frais de gestion du dossier, à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

#### CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DIVERSES

##### Article 16 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

Dans le cas où les locaux pourraient, avec son accord, être mis à la disposition du PRENEUR avant le début du bail, celui-ci accepte de payer, dès cette époque, le loyer et ses accessoires proportionnellement à la période écoulée entre la date où les lieux seront mis à sa disposition et la date du début du bail.

Le PRENEUR devra souscrire les polices d'assurances prévues à l'article 7 ci-avant.

##### Article 17 - RESTITUTION DES BIENS IMMOBILIERS LOUÉS

A la demande du PRENEUR, il pourra être établi, trois (3) mois avant l'échéance, un pré-état des lieux, aux termes duquel il sera relevé les désordres et réparations à effectuer avant le départ du PRENEUR.

Le PRENEUR devra quinze (15) jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge pour les années écoulées.

Le PRENEUR devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation d'entretien, qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre émanant du PRENEUR, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer par rapport au pré-état des lieux susvisé et à l'état du bâtiment depuis l'établissement de celui-ci.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par huissier qui pourra se faire assister par un serrurier pour pénétrer dans les lieux. Les frais correspondants seront à la charge du PRENEUR qui autorise expressément par les présentes l'huissier à pénétrer dans les locaux.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le BAILLEUR devra transmettre au PRENEUR des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, et le PRENEUR devra dans un délai de quinze (15) jours à réception des devis, donner son accord par lettre recommandée avec accusé de réception sur lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra en réclamer le montant au PRENEUR qui s'oblige à le régler.

Le PRENEUR, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au BAILLEUR une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à trois pour cent du montant du dernier loyer trimestriel, révisé accessoires compris.

### Article 18 - STATIONNEMENT – LIVRAISON

Il est interdit au PRENEUR de laisser pénétrer et faire stationner tout véhicule étranger à son activité dans les parties communes.

Les livraisons ne pourront être effectuées que par l'accès prévu à cet effet.

### Article 19 - RESPONSABILITÉ DU PRENEUR ET DE SES PRÉPOSÉS

Le PRENEUR s'engage, à peine d'engager sa responsabilité, à ne rien faire qui puisse apporter par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs, un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou du voisinage. Il s'engage à garantir le BAILLEUR en suite de toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

### Article 20 - CONTRIBUTION DU PRENEUR

Le PRENEUR devra acquitter ponctuellement aux administrations concernées, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à titre quelconque et en justifiera à toute réquisition du BAILLEUR, notamment avant tout déménagement.

### Article 21 - RÉGLEMENT INTERIEUR - RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – TOLÉRANCES

- 1°) Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble.
- 2°) Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail et de ses suites quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

### Article 22 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'une seule facture de loyer, charges et accessoires, à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, des actes subséquents, du règlement général de l'immeuble et du règlement de copropriété et un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil. En outre, dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à deux fois le montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

### Article 23 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR à son siège social,
- le PRENEUR dans les lieux loués.

Article 24 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris les honoraires, droit de timbres, enregistrement et tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du présent contrat et de ses suites ou de son enregistrement ainsi que ledit enregistrement lui-même, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Article 25 - RÉGLEMENTATION

Le présent bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

FIN DU TITRE I

## TITRE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Article 1 - DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

ADRESSE : 42-48 rue Brulefer  
93100 MONTREUIL SOUS BOIS

Deux entrepôts dénommés "A" et "B" sis sur un terrain sis à MONTREUIL SOUS BOIS (Seine-Saint-Denis), 42 à 48 rue Brulefer cadastré, savoir :

- Section H n° 152, lieudit "42 rue Brulefer" pour une contenance de 12a 2ca,
- Section H n° 155, lieudit "44 rue Brulefer" pour une contenance de 62a 20ca,
- Section H n° 156, lieudit "44 rue Brulefer" pour une contenance de 8a 94ca,
- Section H n° 159, lieudit "44 rue Brulefer" pour une contenance de 4ca,
- Section H n°160 lieudit "rue Brulefer" pour une contenance de 27ca,

Soit un total de 83a 47ca

### Article 2 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

L'entrepôt "A", situé à gauche en regardant l'immeuble, d'une surface totale d'environ 2.145 m<sup>2</sup> se décomposant comme suit :

- Une surface d'environ 1.926 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôt,
- Une surface d'environ 219 m<sup>2</sup> à usage de bureaux,
- Parkings situés en façade du bâtiment
- Quote part de la loge de la gardienne.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le PRENEUR déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités et dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation.

### Article 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS - ACTIVITÉ DANS LES LIEUX LOUÉS

Les locaux, objet du présent bail sont à usage d'entrepôt et de bureaux.

Activité du PRENEUR : Entreposage de composants et autres équipements électroniques.

### Article 4 - DATE DE RÉFÉRENCE

Date d'effet du bail : 1<sup>er</sup> février 2007

Mise à disposition des locaux : 1<sup>er</sup> février 2007

Date d'application de l'indexation : 1<sup>er</sup> février et pour la 1<sup>ère</sup> fois le 1<sup>er</sup> février 2008

#### Article 5 - LOYER DE BASE ANNUEL

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **CENT SOIXANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES (160.875,00 €/HT/HC)**.

A titre exceptionnel, le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de loyer de base annuel d'un (1) mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> février 2007 au 28 février 2007. En conséquence, le premier règlement aura lieu le 1<sup>er</sup> mars 2007.

#### Article 6 - RÉGIME FISCAL

La présente location est placée sous le régime fiscal de la taxe sur la valeur ajoutée.

#### Article 7 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant initial du dépôt de garantie est fixé à la somme de **QUARANTE MILLE DEUX CENT DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES (40.218,75 €)**, représentant **TROIS MOIS** de loyer annuel **HORS TAXES**.

Le PRENEUR versera le jour de la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, la somme de **QUARANTE MILLE DEUX CENT DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTIMES (40.218,75 €)**.

Le dépôt de garantie devra toujours correspondre à **TROIS MOIS** de loyer annuel **HORS TAXES**.

#### Article 8 - INDICE DE BASE

L'indice de base sera le dernier indice **INSEE** du coût de la construction connu à la date de prise d'effet des présentes soit celui du **3<sup>ème</sup> trimestre 2006**.

L'indice de comparaison sera l'indice du **3<sup>ème</sup> trimestre**.

Le présent bail fera l'objet d'un avenant précisant la valeur de l'indice de référence.

Date d'application de l'indexation : 1<sup>er</sup> février et pour la 1<sup>ère</sup> fois le 1<sup>er</sup> février 2008

#### Article 9 – ADRESSE DE FACTURATION

**TOUTE LA SECURITE FONCTIONNELLE**  
42-48 rue Brulefer  
93100 MONTREUIL SOUS BOIS

#### Article 10 - LIMITE DE SURCHAGE

La surcharge maximale admissible est de **5 tonnes par mètre carré**.

## Article 11 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, le BAILLEUR a informé le PRENEUR qui se déclare satisfait, des plans de prévention des risques technologiques et naturels dont est couvert la commune de situation des lieux loués en application de l'arrêté préfectoral annexé aux présentes, et ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques en date du 13/02/2006 ci-annexé.

En application de l'article L125-5 IV du Code de l'Environnement, le bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## Article 12 – DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR, dans le mois suivant la signature des présentes, le dossier technique amiante établi conformément aux prescriptions des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 3 mai 2002, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante.

## Article 13 – CONDITIONS PARTICULIERES

### 13.1 Travaux à la charge du BAILLEUR

Il est ici précisé que le BAILLEUR s'engage à faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité la remise en peinture du bardage des bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage en façade du bâtiment.

## Article 14 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

- Résiliation amiable et anticipée à effet au 31 janvier 2007, du bail conclu au profit de la société GUILBERT EXPRESS sur les locaux objet du présent bail.

Cette condition étant essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

## Article 15 - ENREGISTREMENT

Le présent bail ne sera pas enregistré.

Fait à PARIS

Le

L'AN DEUX MILLE SIX

(En deux exemplaires)

*LE PRENEUR*

*LE BAILLEUR*

*Signature précédée de la mention  
manuscrite "lu et approuvé"*

*Signature précédée de la mention  
manuscrite "lu et approuvé"*