

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Société** dénommée "**FORTIS LEASE**",  
Société Anonyme au capital de 94.669.495 €,  
Ayant son siège social à PUTEAUX (92800) – Immeuble Le Métropole, 46/52 rue Arago  
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre,  
Sous le numéro SIREN 351.382.429,  
Représentée par , ,

ci-après dénommée "LE BAILLEUR",  
d'une part,

ET

Le Département de Seine et Marne, collectivité territoriale immatriculée au répertoire SIREN sous le n° 227 700 010, dont le siège est à Melun, Seine et Marne, Hôtel du Département, représenté par le Président du Conseil Général, dûment autorisé à la signature des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Général en date du 4 mars 2011

ci-après dénommée "LE PRENEUR",  
d'autre part.

## EXPOSE PREALABLE

Le présent bail annule et remplace purement et simplement le bail en date des 31 mars et 25 avril 2006 liant les parties.

Les parties ont souhaité conclure un nouveau bail afin de fixer notamment de nouvelles conditions de loyer et de durée.

En foi de quoi il est convenu de ce qui suit.

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droits, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer, ou à subir.

Elles sont applicables tant au locataire qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux.

Le BAILLEUR donne, par les présentes, en location au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

## ARTICLE 1 - DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier édifié dans le Parc d'Activités du quartier de la gare, rue du Zinc, à Savigny Le Temple (77).

Un immeuble édifié en rez de chaussée plus trois étages à usage de bureaux administratifs, le tout d'une surface de 3 750 m<sup>2</sup>.

Sur un terrain cadastré BL 13 de 9 000 m<sup>2</sup> comportant 150 emplacements de parking, le surplus en circulation et espaces verts ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir occupés dans le cadre d'un précédent bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

## ARTICLE 2 – DESTINATION - AUTORISATIONS

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour l'activité suivante :

- utilisation à usage de locaux professionnels

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

### ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 3 années entières et consécutives qui prendra effet le 1<sup>er</sup> avril 2011 pour se terminer le 30 mars 2014. Il se renouvellera ensuite tacitement pour des périodes de un an, dans la limite de six ans.

### ARTICLE 4 - RESILIATION

Après la période ferme de trois ans le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période annuelle, en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

### ARTICLE 5 - PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX

Le présent bail succédant sans interruption au bail en date des 31 mars et 25 avril 2006 il n' y a pas lieu de prévoir un nouvel état des lieux.

Le PRENEUR prendra possession des locaux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de possession, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réduction de loyer, ni aménagement, réparation ou remise en état de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail, et même si cette exigence est consécutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le PRENEUR qui s'y oblige dans l'hypothèse où les modifications demandées sont liées à son activité. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse pas être recherchée.

### ARTICLE 6 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, égal en principal à 400 000 € TVA en sus, que le PRENEUR s'oblige à payer, par trimestre civil et d'avance les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année pendant toute la durée du présent bail.

Le premier et le dernier terme de loyer seront payables au prorata temporis le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursement de toutes natures, seront payées par prélèvement sur factures ou appels de fonds adressés par le BAILLEUR au PRENEUR au moins 45 jours avant la date d'échéance desdits appels de fonds.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'intérêts au taux de 2 % par mois, sans que le taux annuel ne puisse dépasser le taux annuel usuraire publié, à courir jusqu'au paiement complet et qui sera ajouté au loyer du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article 13 "CLAUSE RESOLUTOIRE".

#### **Option TVA**

L'immeuble étant assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ainsi que les charges et prestations, s'entendent Taxe sur la Valeur Ajoutée en sus. Il en sera de même en ce qui concerne toutes les taxes de remplacement ou additionnelles qui viendraient à être créées.

#### **Révision du loyer**

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis pour la totalité de sa valeur à l'indexation annuelle. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou

extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE - Base 100 au quatrième trimestre 1953.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 valeur 1520.

L'indice de comparaison servant de calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première révision de loyer aura lieu le 1<sup>er</sup> avril 2012 et sera immédiatement exigible.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que de baisse, mais l'application de la présente clause ne doit en aucun cas entraîner un montant inférieur à celui du loyer de base déterminé ci-dessus.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Si ladite liste n'existe plus, l'expert sera pris sur la liste de la Cour d'Appel de VERSAILLES.

En cas de disparition de toutes lesdites listes, la dernière en date des listes ayant existé sera utilisée.

Cet expert sera désigné par l'accord des parties ou, au besoin, par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Si, pour une raison quelconque, la désignation de l'expert par ordonnance ne peut être retenue, l'expert sera désigné par tirage au sort, effectué par-devant huissier choisi par la partie la plus diligente, qui communiquera à l'autre, au moins dix jours à l'avance, le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception (le cachet de la poste établira, si nécessaire, la priorité de la désignation de l'huissier). Le tirage au sort pourra être effectué même en l'absence d'une des parties dûment invitée à y assister.

Si l'expert désigné ne veut pas ou ne peut pas déterminer l'indice de remplacement dans le délai ci-dessus prévu, il sera procédé à la désignation d'un autre expert suivant les modalités ci-dessus (accord des parties, ou à défaut, Ordonnance, ou, à défaut tirage au sort).

L'expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi, tel que fixé par la loi, sera annexée de plein droit au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le BAILLEUR, d'une part et, d'autre part, par le PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

## ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1 Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, y compris celles prévues à l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparations et d'entretien.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, et, plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués sans exception. Il sera responsable des accidents causés par ces objets. Il prendra toutes précautions contre le gel et fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

- 2 Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparations. Il fera exécuter à ses frais, tous travaux d'entretien, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- 3 Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et, généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu, au préalable, l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle agréé par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

- 4 A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions ou installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, sans indemnité, la propriété du BAILLEUR. Si ces travaux ont été effectués sans l'autorisation préalable et par écrit du BAILLEUR, et/ou sans respecter les conditions de l'autorisation, le BAILLEUR se réserve le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle des architectes du BAILLEUR et du PRENEUR, aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Le PRENEUR devra également respecter le cahier des charges, ou le règlement de la Zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 5 Le PRENEUR remplira vis à vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou qui viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

### Etablissements recevant du public ou établissement classé

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet des présentes, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des locaux, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, pendant la durée du présent bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges des présentes.

- 6 Il fera exécuter, à ses frais, risques et périls, et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il conservera également à sa charge tous les travaux d'aménagements, d'installations, de constructions, de modifications nécessités par son activité.
- 7 En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- 8 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 8 - IMPOTS - TAXES - CHARGES

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres de quelques natures que soient ces charges, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment, à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle, et plus généralement, tous autres impôts, y compris l'impôt foncier toutes taxes comprises, contributions et taxes, créés ou à créer, frappant les lieux loués dont le BAILLEUR pourrait être responsable à titre quelconque de manière que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net et franc de tous frais quelconques.

Le PRENEUR souscrira directement avec les concessionnaires les abonnements relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, et, plus généralement, à tout fluide ainsi qu'au téléphone et ce, sans garantie du BAILLEUR.

Il paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommation à leur échéance exacte de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans les fonctionnements du téléphone, qu'elle qu'en soit la cause sauf si une

interruption ou un arrêt intervient directement ou indirectement du fait du BAILLEUR, ne résultant pas de nécessités techniques.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR les frais de procédure de quelque nature qu'ils soient, engagés par ce dernier pour le recouvrement de sa créance ou la conservation des biens, objets des présentes.

Le PRENEUR supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gestion de l'immeuble, taxes et prestations énoncées sous les précédents articles et remboursera au BAILLEUR le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature des lieux loués.

Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par appels de fonds après refacturation des charges réelles supportées par le Bailleur. Le Bailleur joindra à sa demande de règlement le justificatif de l'appel de charges et le Preneur devra honorer cet appel dans les 45 jours de la facturation.

#### ARTICLE 9 - ASSURANCES

1 Le BAILLEUR assurera l'ensemble immobilier, objet de la présente opération, auprès de sa Compagnie d'assurance.

Les garanties seront :

- incendie en valeur à neuf, explosions, fumées, frais et pertes divers, frais de démolition et de déblais, perte de loyers à concurrence de 12 mois, honoraires d'experts, recours des voisins et des tiers, dommages aux appareils électriques, tempête, grêle, neige sur toiture, choc d'un véhicule terrestre, chute d'appareils aériens, dégâts des eaux, gel, sabotage, vandalisme, terrorisme, détériorations immobilières, responsabilité civile immeuble, catastrophes naturelles.

Le contrat comportera une renonciation à recours contre le PRENEUR et ses assureurs, sauf pour le cas de fausse déclaration ou de non-déclaration à la souscription ou en cours de contrat.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

2 Le PRENEUR affranchit le BAILLEUR de toutes responsabilités qui ne seraient pas couvertes par les assurances précitées et s'interdit tout recours tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit contre le BAILLEUR, ainsi que contre les mandataires du BAILLEUR et leur personnel et leur assureur.

Le PRENEUR fera connaître la présente disposition à l'assureur de ses propres risques, afin que celui-ci renonce à tout recours contre le BAILLEUR et son assureur. Le PRENEUR devra apporter au BAILLEUR la preuve de cette renonciation à recours.

3 Le PRENEUR s'engage à faire assurer ses propres biens et risques d'exploitation contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête/grêle/neige et les risques accessoires.

De même, la couverture des risques suivants est vivement conseillée :

- la perte d'exploitation après incendie et explosions
- le bris de machines
- la perte d'exploitation après bris de machines
- la responsabilité civile générale et exploitation

4 Le PRENEUR s'engage à respecter, à ses frais, toutes les règles de sécurité et à ne pas aggraver les risques, sans avis préalable et écrit au BAILLEUR et à l'assureur, ce dernier conservant son recours contre le PRENEUR en cas de non déclaration de circonstances aggravantes. Il s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs...). Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés

d'Assurances contre l'incendie. Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

- 5 Le PRENEUR déclarera immédiatement au BAILLEUR ou à son assureur, tout sinistre affectant l'ensemble immobilier objet des présentes.
- 6 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire, le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier, sur présentation de pièces justificatives des dépenses.

#### ARTICLE 10 - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR dans les cas ci-après :

- 1 en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le premier pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
- 2 au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité,
- 3 en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR,
- 4 en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### ARTICLE 11 - CESSION OU SOUS-LOCATION

Toute cession du bail ou toute sous location est interdite au Preneur lequel se réserve le droit de transférer le bénéfice de ce bail à tout organisme de droit public devant se substituer à elle dans l'exercice de son activité (district, concessionnaire, agglomération, etc...).

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR cédant demeurera garant et répondant solidairement de son cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

La cession ou l'apport devra être réalisé en présence du BAILLEUR ou de son mandataire dûment appelé par lettre adressée en recommandée avec accusé de réception à l'adresse du siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation du BAILLEUR, dont un original sera remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, pour qu'il puisse servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au PRENEUR, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le PRENEUR pourra toutefois proposer au BAILLEUR, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location. L'accord du BAILLEUR devra avoir été exprès et donné par écrit.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de la sous-location.

Le PRENEUR s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le BAILLEUR, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location à l'encontre du BAILLEUR.

Au surplus, le PRENEUR s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours contre le BAILLEUR devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 9 qui précède.

#### ARTICLE 12 - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

- 1 Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente, moyennant un préavis de 48 heures et sur rendez-vous.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer, sur ou dans les lieux loués, tout enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2 En fin de bail, le PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, il sera fait un état des lieux contradictoire, qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé contradictoirement par l'architecte du BAILLEUR. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés par le BAILLEUR pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par huissier, les frais correspondants étant à la charge du PRENEUR.

#### ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeuré infructueux, dans un délai de un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au BAILLEUR à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants-droits jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits et dommages et intérêts au profit du BAILLEUR. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à charge du débiteur de ladite indemnité.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, elle contient en outre une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

#### ARTICLE 14 - INDEMNITE DE RESILIATION

En cas de résiliation prévue à l'article 13 ci-dessus, ou du fait du PRENEUR, le montant des loyers payés d'avance, s'il y a lieu resteront acquis au BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR paiera au BAILLEUR une indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, égale au montant des loyers restant à courir jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours au moment de la résiliation.

Cette indemnité sera payée par trimestre et d'avance. A l'issue de cette période, un nouveau trimestre sera appelé, si aucun repreneur n'a été trouvé, ou une ristourne accordée en fonction de la date d'entrée dans les lieux du nouveau repreneur.

Chaque trimestre étant une provision appelée sur le montant de l'indemnité due.

#### ARTICLE 15 - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention écrite antérieure ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

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 tolérance, 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 16 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

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

Tous les droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du PRENEUR.

#### ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile en son siège social.

#### ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait, en cas de besoin et pour tous les litiges concernant le présent bail, attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de NANCY.

#### ARTICLE 19 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

##### **a) Rappel du dispositif légal et réglementaire :**

- **L'article L.125-5 nouveau du Code de l'Environnement précise ce qui suit littéralement reproduit ci-dessous :**

*(Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 art.77 Journal Officiel du 31 juillet 2003)  
(Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 art.21 Journal Officiel du 9 juin 2005)*

« I. - Les acquéreurs ou 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 vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

« II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

« IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

- **L'article R.125-26 nouveau du Code de l'Environnement précise ce qui suit littéralement reproduit ci-dessous :**

« L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L. 125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R. 125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

« L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques.

« Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé. »

#### **b) Situation du bien au regard de la réglementation ci-dessus visée :**

Le BAILLEUR déclare :

- que l'immeuble objet des présentes étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles **prescrit / appliqué par anticipation / approuvé** ( ) définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

- l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance visée aux articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances, garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le BAILLEUR a établi et remis au PRENEUR, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît le PRENEUR :

- un état des risques naturels et technologiques.

Ce document est annexé aux présentes.

Il a, préalablement à l'établissement des présentes, été signé et daté par le PRENEUR, qui reconnaît avoir conclu l'opération en parfaite connaissance de son existence et de son contenu.

ARTICLE 20 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR, qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique ci-annexé.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

Le PRENEUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la Construction et de l'Habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Fait à  
Le

Et à Nancy,  
Le

En DEUX exemplaires.

Pour FORTIS LEASE

Pour  
**M.**