

TERRE NEUVE 4 IMMO

ET

FRANCEAGRIMER

BAIL CIVIL

TABLE DES MATIERES

Article	Page
1. OBJET DU BAIL	3
2. DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL	3
3. NATURE DU BAIL - DESTINATION DES LOCAUX LOUES	5
4. DUREE	5
5. ETAT DES LIEUX	5
6. LOYER	6
7. INDEXATION DU LOYER	7
8. CHARGES	9
9. DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE	10
10. MODALITES DE PAIEMENT – PENALITES ET INTERETS DE RETARD	10
11. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION	11
12. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – Location Gerance	15
13. CESSION	16
14. TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS.....	16
15. ASSURANCES	18
16. RESPONSABILITE ET RECOURS	20
17. TRANSFERT DE SERVICE	20
18. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES	20
19. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES	21
20. EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR	22
21. CLAUSE RESOLUTOIRE.....	22
22. IMPREVISION	23
23. VENTE DES LOCAUX LOUÉS	23
24. TOLERANCES.....	23
25. CONFIDENTIALITE	24
26. TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	24
27. COMPETENCE - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES.....	24
28. SIGNATURE ELECTRONIQUE	25

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée "**Terre Neuve 4 Immo**", société civile immobilière au capital de 6.601.001 euros, dont le siège social est situé au 185-189 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), identifiée sous le numéro 751 054 735 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre,

représentée par la société DTZ Investors France, société par actions simplifiée au capital de 122.944 euros, dont le siège social est situé au 185-189 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), identifiée sous le numéro 423 250 257 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre en sa qualité de gérant, elle-même représentée par Monsieur Jean Blondel, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Général,

ci-après dénommée le "**Bailleur**",

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement national des produits de l'agriculture et de la mer, "FranceAgriMer", établissement public national à caractère administratif placé sous la tutelle du ministère en charge de l'agriculture enregistré, dont le siège social est situé 12, rue Henri Rol-Tanguy à Montreuil (93100), identifié sous le numéro SIREN 130 006 364, représenté par Madame Christine Avelin, sa Directrice Générale en application d'un décret du 6 avril 2017,

ci-après dénommée le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés chacun une "**Partie**" et ensemble les "**Parties**".

PREALABLEMENT AU BAIL CIVIL OBJET DES PRESENTES, IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

- A.** Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux dénommé "Arborial" situé 80-98 rue de Lagny, 1-9 rue Auguste Blanqui, 39-47 rue Cuvier et 2-12 rue Henri Rol-Tanguy à Montreuil (93100) (ci-après dénommé l'"**Immeuble**" ou les "**Locaux Loués**").
- B.** L'Immeuble est actuellement intégralement loué au Preneur en vertu d'un contrat de bail civil conclu en date du 29 avril 2014 entre Terre Neuve 4 Immo et FranceAgriMer devant expirer le 31 décembre 2025 (le "**Bail en Cours**").
- C.** Les Parties ont souhaité résilier le Bail en Cours et conclure, après ladite résiliation, un nouveau bail civil portant sur les Locaux Loués, ci-après désignée avec ses annexes (le "**Bail**"), ces opérations de résiliation du Bail en Cours et de conclusion du Bail étant indivisibles.
- D.** Les Parties déclarent que la résiliation du Bail en Cours et la conclusion du Bail, qui correspondent à un accord global à la satisfaction de chacune des Parties, est un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.
- E.** Le Preneur reconnaît qu'il a pu demander et obtenir du Bailleur toutes les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Le Preneur reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.
- F.** Toute référence dans le Bail à l'"**Exposé**", un "**Article**" ou une "**Annexe**" doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Bail.

Le Bail, en ce compris l'Exposé et les Annexes, exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la location des Locaux Loués (tel que ce terme est défini à l'Article 2.14 ci-après) et remplace de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

TITRE 1 – RESILIATION ANTICIPEE ET AMIABLE DU BAIL EN COURS

Le Bailleur et le Preneur sont convenus, d'un commun accord, de résilier purement et simplement, de manière amiable, le Bail en Cours avec effet rétroactif le 30 juin 2024 (à 23h59) (la "**Date de Prise d'Effet de la Résiliation**") selon les modalités ci-dessous.

Il est expressément convenu entre les Parties que la résiliation du Bail en Cours prendra effet de plein droit sans qu'aucune des Parties ne puisse prétendre à une quelconque indemnité à quelque titre que ce soit.

En conséquence de la résiliation du Bail en Cours, le Preneur ne libèrera pas les Locaux Loués mais y restera en exécution du Bail prenant effet immédiatement après la Date de Prise d'Effet de la Résiliation.

Dans les 30 jours suivant la signature du Bail, le Bailleur émettra un avoir portant sur le loyer du 3^{ème} trimestre 2024, lequel sera imputé sur la facture de loyer suivante.

La régularisation des charges, impôts et taxes du Bail en Cours pour l'année 2023 et l'arrêté des charges à la Date de Prise d'Effet de la Résiliation pour l'année 2024 interviendront après la Date de Prise d'Effet de la Résiliation sur la base de la reddition des charges qui sera effectuée au plus tard le

30 septembre 2024 au titre de l'année 2023 et au plus tard le 30 septembre 2025 au titre de l'année 2024 et des rôles reçus par le Bailleur afférents à ces exercices et communiqués au Preneur.

Dans l'hypothèse où la régularisation des charges ainsi effectuée serait débitrice, le Preneur s'engage à régler au Bailleur le solde débiteur constaté dans un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de l'envoi de l'avis d'échéance y afférent.

Dans l'hypothèse où la régularisation des charges ainsi effectuée serait créditrice, le Bailleur imputera sur la facture de loyer et charges suivante adressé au Preneur le solde créditeur constaté dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de l'envoi de l'avis d'échéance y afférent.

Il est rappelé qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé par le Preneur au Bailleur au titre du Bail en Cours.

Les Parties renoncent mutuellement et définitivement, en conséquence de la résiliation du Bail en Cours, à toute prétention, action, demande ou réclamation exercée ou future au titre du Bail en Cours résilié pouvant être fondée sur l'ensemble de ses stipulations ou dispositions qu'elles résultent du formalisme du Bail en Cours, de tout écrit ou accord non formalisé notamment pour ce qui concerne (i) tous droits de préférence (ii) toutes clauses de révision et d'indexation (iii) toutes clauses de charges, taxes et travaux, (iv) tous comptes de reddition de travaux, charges et impôts, (v) toutes clauses de remise en état des biens loués et d'accession des travaux réalisés pendant la période de location et (vi) toutes les annexes du Bail en Cours et leurs défauts qui pourraient y être associés de telle manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété d'une quelconque façon au titre du Bail en Cours résilié.

TITRE 2 – NOUVEAU BAIL CIVIL

1. OBJET DU BAIL

Les Parties reconnaissent expressément que le Bail est soumis exclusivement aux dispositions relatives au contrat de louage figurant aux articles 1713 à 1778 du Code civil.

De manière expresse, irrévocable, volontaire et sans réserve, les Parties conviennent que le Bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, aux dispositions des articles R.145-1 à R.145-33 du même code, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié.

Le Bail ne confère pas ainsi au Preneur la propriété commerciale des Locaux Loués.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Preneur n'aurait pas conclu le présent Bail.

2. DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

2.1 Le Bailleur donne à bail, à compter de la date stipulée à l'Article 5, au Preneur, qui l'accepte, l'intégralité des surfaces de l'Immeuble d'une surface utile brute de 33.693,8 m², constitué :

- des locaux à usage de bureaux situés du rez-de-chaussée au R+5 représentant une surface utile brute de 29.573,1 m² environ ;
- des locaux à usage de réserves, des locaux spécifiques et des locaux sociaux d'une surface utile brute de 4.120,7 m² environ ; et

- de 377 emplacements de stationnement, dont un est doté d'une borne électrique pour recharger les véhicules électriques,

le tout comme indiqué sur le plan et le relevé du géomètre en date du 26 septembre 2022 figurant à l'Annexe 3 (ci-après les "**Locaux Loués**"), ainsi que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et se comportent.

- 2.2 Il est convenu entre les Parties que le Preneur pourra restituer, au plus tard le 31 décembre 2026, sous réserve de notifier au Bailleur un congé respectant les conditions de l'Article 5 des présentes, une partie des Locaux Loués pour une surface utile brute de 7.500 m² maximum (en ce inclus la quote-part de parties communes) et des emplacements de stationnement calculés au prorata arrondi de la surface utile brute restituée, compris quote-part de parties communes (les "**Locaux à Restituer**"). Les Locaux à Restituer seront déterminés d'un commun accord entre les Parties de telle sorte que les locaux conservés et ceux restitués demeurent groupés, soit horizontalement par plateau, soit verticalement en respectant leur sécabilité technique et juridique. Il est convenu entre les Parties que l'état de restitution des Locaux à Restituer s'effectuera dans les conditions définies à l'Article 20 et les coûts et frais liés à la séparation des locaux seront intégralement supportés par le Preneur. Il est précisé que le loyer annuel hors taxes et le montant des charges annuelles seront ajustés en conséquence au prorata de la surface utile brute des locaux conservés par le Preneur. Dans une telle hypothèse, chaque Partie s'engage à régulariser dans les meilleurs délais un avenant au Bail ayant pour objet notamment de :
- acter la nouvelle désignation et surface des Locaux Loués et d'identifier les nouvelles parties communes ;
 - déterminer le montant du nouveau loyer annuel HT/HC et le montant des charges au prorata de la nouvelle surface occupée ;
 - préciser le nouvel indice de base applicable au nouveau loyer pour les besoins de l'application de l'Article 7
- 2.3 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les raisons rappelées à l'Exposé, celui-ci ayant occupé les Locaux Loués précédemment en vertu du Bail en Cours.
- 2.4 Les surfaces mentionnées à l'Article 2.14 sont données à titre indicatif de sorte que toute erreur dans la désignation, la composition et/ou la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier aucun recours ni aucune diminution du loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.
- 2.5 Il est précisé que, dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués constituent un tout indivisible.
- 2.6 Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques (les risques naturels et technologiques majeurs, la sismicité, les zones à potentiel radon et le recul du trait de côte en application des articles L. 121-22-2, L.121-22-3, L.121-22-6, L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme), auxquels les Locaux Loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 et L.174-5 du Code minier et ce, selon l'état des risques établi conformément à l'article R.125-24 du Code de l'environnement et attaché en Annexe 4.
- 2.7 Conformément aux articles L.126-23 et L.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, une copie d'un diagnostic de performance énergétique de l'Immeuble figure en Annexe 4, dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.
- 2.8 Chaque Partie s'engage à respecter les termes (i) de l'annexe environnementale telle que définie aux articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après

dénommée l'"**Annexe Environnementale**") et figurant en Annexe 4.1 et (ii) de la charte "travaux verts" (ci-après dénommée la "**Charte Travaux Verts**") figurant en Annexe 4.2.

- 2.9 Le Bailleur informe le Preneur que les Locaux Loués ont été édifiés en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997. En conséquence, aucun dossier technique amiante n'est annexé au présent Bail.

3. NATURE DU BAIL - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- 3.1 Le Preneur occupera les Locaux Loués raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur utilisera les Locaux Loués pour un usage exclusif de bureaux en vue de l'exercice de ses activités.

Le Preneur s'interdit d'utiliser les Locaux Loués pour tout autre usage et notamment pour tous actes de production industrielle ou artisanale ou aux fins d'habitation. Aucune marchandise n'y sera entreposée ni exposée à la vente. Seuls les emplacements de stationnement dédiés au Preneur devront être utilisés, et ce uniquement pour le stationnement d'un maximum d'une voiture de tourisme par emplacement.

- 3.2 D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause la destination des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination.

4. DUREE

- 4.1 Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du 1^{er} juillet 2024 (ci-après dénommée la "**Date de Commencement de la Durée du Bail**") jusqu'au 30 juin 2033.

- 4.2 Le Preneur renonce expressément à sa faculté de résilier le Bail à l'expiration de la première période triennale, de sorte que la durée de location ferme est de six (6) années.

Le Preneur disposera également d'une faculté de résilier le Bail à l'expiration de la 7^{ème} et de la 8^{ème} année de la Date de Commencement de la Durée du Bail.

Les Parties conviennent que tout congé devra être donné par acte extra-judiciaire au moins neuf (9) mois à l'avance.

Faute d'avoir été notifié dans les délais et conditions convenus ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré de plein droit comme nul et non avenue et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité. Le Preneur reconnaît que le présent rappel constitue un avertissement suffisant et le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter sur l'irrégularité éventuelle d'un congé, notamment en cas de non-respect des règles de formes.

- 4.3 A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur ne prendrait pas possession des Locaux Loués à la Date de Commencement de la Durée du Bail ou quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les stipulations des Articles 5 et 5, le Preneur s'oblige, irrévocablement et inconditionnellement, à verser au Bailleur les loyers et charges dus en vertu du Bail jusqu'à son terme contractuel.

5. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux Loués, dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance, c'est-à-dire à la Date de Commencement de la Durée du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou

amélioration, ni aucune réduction de loyer de ce chef, étant toutefois rappelé que le Preneur les occupait déjà avant la signature des présentes.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune modification et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état des Locaux Loués à la Date de Commencement de la Durée du Bail, de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail ou de leur adaptation à l'activité du Preneur.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux pouvant lui incomber en vertu du Bail pour demander sa résiliation.

Pour les besoins de la détermination des obligations du Preneur au titre de la remise en état des Locaux Loués en fin d'occupation, telles qu'elles résultent des stipulations de l'Article 20 ci-après, il est rappelé que le Preneur, qui occupait déjà les Locaux Loués avant la signature des présentes, a pris les Locaux Loués dans un état neuf.

6. LOYER

6.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel (ci-après dénommé le "**Loyer**") fixé initialement à la somme de dix millions trois cent trente-quatre mille cent soixante-sept euros (10.334.167 €) hors taxes et hors charges se décomposant comme suit :

- pour les locaux à usage de bureaux et leurs surfaces annexes : neuf millions cent soixante-sept mille six cent cinquante-six euros (9.167.656 €) (soit 310 euros par m²) ;
- pour les réserves, locaux spécifiques et locaux sociaux : six cent trente-huit mille sept cent onze euros (638.711 €) (soit 155 euros par m²) ; et
- pour les emplacements de stationnement : cinq cent vingt-sept mille huit cents euros (527.800 €) (soit 1.400 euros par emplacement).

6.2 Il est précisé que toute erreur entre les surfaces visées au Bail et les surfaces réelles ne pourra justifier aucune modification du Loyer stipulé à l'Article 6.

6.3 Le Preneur réglera le Loyer le premier jour de chaque trimestre civil, à la condition expresse que l'avis d'échéance lui soit parvenu au moins trois (3) semaines avant l'échéance. A titre dérogatoire, le paiement du loyer du premier trimestre de l'année civile interviendra au plus tard le 10 janvier de chaque année.

6.4 Le Preneur s'engage à acquitter, en sus du Loyer, des Charges, tel que ce terme est défini à l'article 8.1 ci-après, et de la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur, la T.V.A. au taux légal en vigueur (actuellement 20%). Le Loyer et la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur seront ainsi majorés de la T.V.A. que le Preneur s'oblige à acquitter (y compris toute variation du taux de T.V.A.), le Preneur étant plus généralement tenu de supporter tous droits, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit qui pourraient être exigibles sur les Loyers, Charges et autres paiements prévus par le Bail.

Si pour un motif quelconque (notamment si en raison d'un changement de réglementation) le Bailleur ou la location au titre du Bail venait à être assujetti à une autre taxe ou contribution de quelque nature que ce soit sur les loyers, le Preneur devra, de plein droit, en supporter le remboursement.

6.5 Franchises de Loyer

6.5.1 Franchise initiale de Loyer

A titre exceptionnel, dans le cadre de la négociation commerciale du Loyer, le Bailleur consent au Preneur une franchise de Loyer répartie comme suit :

- quatre (4) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 octobre 2024 (inclus) ;
- quatre (4) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2025 et le 31 octobre 2025 (inclus) ;
- trois (3) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2026 et le 30 septembre 2026 (inclus) ;
- trois (3) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2027 et le 30 septembre 2027 (inclus) ;
- trois (3) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2028 et le 30 septembre 2028 (inclus) ; et
- trois (3) mois de Loyer pour la période entre le 1^{er} juillet 2029 et le 30 septembre 2029 (inclus).

Dans l'hypothèse où le Preneur choisirait d'exercer sa faculté de restituer les Locaux à Restituer dans les conditions de l'Article 4, il est convenu entre les Parties que la quote-part des franchises susvisées devant s'appliquer au-delà du 30 juin 2026 (inclus) sur la quote-part de Loyer des Locaux à Restituer sera de plein droit et automatiquement annulée. La quote-part de Loyer des Locaux Loués non-restitués bénéficiera de la quote-part des franchises correspondantes applicables à compter du 1^{er} juillet 2026 ci-dessus énumérées.

Conformément à l'avenant prévu à l'Article 2.2 devant être régularisé entre les Parties, le loyer des Locaux Loués non-restitués deviendra alors le Loyer.

6.5.2 Franchise additionnelle de Loyers

En complément, pendant la période courant entre le 1^{er} juillet 2030 et le 30 juin 2033 (la "**Durée Résiduelle**"), le Bailleur accepte de consentir une franchise additionnelle de deux (2) mois de Loyer par an applicable pour chaque année de la Durée Résiduelle (la "**Franchise Additionnelle**").

En cas de renonciation, expresse et écrite, du Preneur, notifiée au Bailleur par une lettre recommandée avec avis de réception, au moins neuf (9) mois avant le 1^{er} juillet 2030, à donner congé pour toute la Durée Résiduelle, la Franchise Additionnelle sera portée à trois (3) mois de Loyer par an, appliquée à chaque date anniversaire du Bail à compter du 1^{er} juillet 2030.

En cas de renonciation, expresse et écrite, du Preneur, notifiée au Bailleur par une lettre recommandée avec avis de réception, au moins neuf (9) mois avant 1^{er} juillet 2029, à donner congé pour toute la Durée Résiduelle, la Franchise Additionnelle sera portée à quatre (4) mois de Loyer par an, appliquée à chaque date anniversaire du Bail à compter du 1^{er} juillet 2030.

6.5.3 Stipulations communes pour les franchises

Il est toutefois précisé que lesdites franchises ne portent que sur le Loyer. Le Preneur sera redevable des charges, taxes, coûts liés à la consommation des fluides (eau, électricité, etc.) stipulées à l'Article 9 pour la totalité des Locaux Loués.

7. INDEXATION DU LOYER

- 7.1 Les Parties conviennent d'indexer annuellement le Loyer, à compter de la première date anniversaire de la Date de Commencement de la Durée du Bail, puis à chaque date anniversaire de la Date de Commencement de la Durée du Bail, de plein droit, sans formalité préalable, sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ci-après dénommé l'"**ILAT**") publié trimestriellement par l'INSEE. Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation avec l'objet du Bail et l'activité des Parties.

- 7.2 Le Loyer sera ainsi indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Commencement de la Durée du Bail, selon la formule suivante :

$$L' = (Loyer \times I'/I)$$

Où :

- L' correspond au loyer indexé (nouveau Loyer)
- I correspond à l'indice de base.
- I' correspond à l'indice de révision.

Pour la première indexation qui interviendra le 1^{er} juillet 2025, les Parties conviennent de prendre :

- pour indice de base, le dernier indice ILAT publié par l'INSEE du **1^{er} trimestre 2024**, soit **135,13** ; et
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année calendaire suivante.

Pour les indexations suivantes, qui interviendront le 1^{er} juillet de chaque année, les Parties conviennent de prendre :

- pour indice de base, l'indice de révision ayant servi à la précédente indexation du Loyer ; et
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année calendaire suivante.

- 7.3 Si la publication de l'ILAT cesse, sans qu'un nouvel indice avec coefficient de raccordement lui soit substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient pour une raison quelconque inapplicable, l'indice ci-dessus sera remplacé par tout nouvel indice institué légalement en substitution ou, à défaut, par un indice équivalent et usuel pour l'indexation des loyers de bureaux commerciaux, choisi d'un commun accord entre les Parties, afin d'assurer sur la base de ce nouvel indice l'indexation annuelle du Loyer telle que prévue au présent Article 7. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir. Si ce nouvel indice devient lui-même inapplicable, le présent Article 7 s'appliquera de nouveau. Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice remplaçant éventuel. A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les Parties choisi sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant par ordonnance, à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

- 7.4 Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Article 7 viendrait à être déclarée nulle, non écrite ou inapplicable, cette nullité n'affectera pas les autres stipulations y figurant ni le principe de l'indexation annuelle du Loyer convenu entre les Parties.

En outre, dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent Article 7 venait à être déclarée nulle, non écrite ou inapplicable, les Parties confient d'ores et déjà au magistrat auquel le litige serait soumis la mission de rétablir sous la forme adéquate l'objectif que poursuivait la clause frappée d'inefficacité et en particulier, le cas échéant, la mission de substituer une formule d'indexation donnant effet au principe d'indexation annuelle du Loyer souhaité par les Parties.

8. CHARGES

- 8.1 Demeure ci-annexé en Annexe 8.1 un inventaire des catégories de charges, taxes, impôts et dépenses de toute nature, afférentes directement ou indirectement aux Locaux Loués (les "**Charges**") comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, étant précisé que le Bailleur informera le Preneur des Charges nouvelles qui viendraient à apparaître en cours de Bail.
- 8.2 Le Preneur s'engage à acquitter au Bailleur ou à son mandataire (le "**Mandataire**") les Charges qui lui incombent à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail, dans les conditions prévues ci-après.

Il est précisé que les honoraires de gestion administrative technique et/ou des espaces et de services des Locaux Loués mentionnés en Annexe 8.1 qui sont à la charge du Preneur ne devront pas excéder un montant égal à 1,35% HT du montant HT/HC du Loyer hors franchise.

Il est rappelé qu'à la date des présentes, et conformément aux stipulations du Bail en Cours, les grosses installations techniques font l'objet d'un contrat de garantie type P3 expirant au 31 décembre 2025. Il est convenu entre les Parties qu'il ne sera pas nécessaire de souscrire ou de renouveler un tel contrat au-delà du 31 décembre 2025, le contrat de maintenance multi-technique demeurant souscrit par le Bailleur avec avis du Preneur.

- 8.3 Le Preneur prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, Internet et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses abonnements et consommations d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, et les frais de téléphone, de télécopie, d'Internet et autres télécommunications. Le Preneur devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ces abonnements et les frais des installations et compteurs s'y rapportant

Les dépenses spécifiques au Preneur seront à la charge du Preneur.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, faute pour le Preneur de les avoir lui-même réglées directement un (1) mois après que le Bailleur lui ait enjoint de le faire, le Preneur s'engage à les rembourser au Bailleur.

- 8.4 Les Charges définies à l'Article 8.1 seront acquittées de la façon suivante :

- 8.4.1 Le Preneur versera, à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail, une provision trimestrielle pour les charges stipulées à l'Annexe 8.1, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, par virement bancaire, étant précisé qu'actuellement ces provisions sont soumises à la T.V.A. au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de Loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.), qui pourrait être exigible sur lesdits charges et autres paiements prévus par le Bail. Le Preneur devra rembourser au Bailleur, à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail, sur présentation de facture, tous impôts de toute nature, taxes de toute nature, redevances de toute nature, contributions personnelles et mobilières, présents et à venir, auxquels les Locaux Loués sont ou pourraient être assujettis, quelle que soit leur dénomination, alors même que le Bailleur en serait le premier redevable.
- 8.4.2 Ces provisions seront payables chaque année, aux mêmes époques que le Loyer, le montant de ces provisions étant calculé par le Bailleur ou son Mandataire en fonction du budget prévisionnel établi sur la base du budget de l'année précédente. Le montant prévisionnel de chacune des provisions applicables pour chaque année calendaire sera communiqué en avance au Preneur par le Bailleur ou son Mandataire et ce afin de permettre au Preneur d'anticiper les coûts liés aux charges des Locaux Loués de l'année suivante.

- 8.4.3 Pour le cas où le budget prévisionnel se révélerait insuffisant en cours d'année, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur ou à son Mandataire, toutes provisions supplémentaires nécessaires pour que les dépenses du Bailleur concernant les Locaux Loués à la charge du Preneur soient toujours couvertes.
- 8.4.4 Les régularisations annuelles se feront pour les charges stipulées à l'Annexe 8.1 selon la nature des dépenses réelles. Si, lors de la reddition, les provisions versées se révèlent inférieures aux dépenses réelles, le Preneur s'engage à verser à première demande du Bailleur un complément pour couvrir le montant total des charges réelles de l'année considérée. A l'inverse, au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année considérée, les sommes trop versées viendraient en déduction des premiers appels de provisions pour charges postérieurs à la régularisation annuelle.
- 8.4.5 Il est toutefois précisé que le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans les trente (30) jours suivant la réception par le Preneur de la facture du Bailleur ou de son Mandataire, (i) les taxes, impôts, contributions et redevances à la charge du Preneur visés au paragraphe [K] de l'Annexe 8.1 et (ii) les dépenses relatives aux travaux visées au paragraphe [M] de l'Annexe 8.1.
- 8.4.6 Le Bailleur refacturera au Preneur les charges, taxes, impôts, contributions et redevances en fin de Bail *pro rata temporis* par rapport à la date de résiliation du Bail.
- 8.5 L'Immeuble comprend un restaurant d'entreprise. Le Preneur en assurera seul et à ses frais l'exploitation et la gestion administrative.

Dans l'hypothèse où le Preneur restituerait une partie des Locaux Loués comme la possibilité lui en est donnée en vertu de l'article 2.2, le restaurant d'entreprise deviendra une partie commune et son exploitation et sa gestion administrative devront être assurées par un groupement ou une AFUL, à constituer, et dont le Bailleur sera membre de plein droit. L'ensemble des coûts d'exploitation correspondants s'ajoutera aux catégories de charges ci-dessus énoncées.

9. DEPOT DE GARANTIE EN NUMERAIRE

Compte tenu de l'identité du Preneur, le Bailleur dispense expressément le Preneur de toute obligation de constituer entre les mains du Bailleur un dépôt de garantie.

10. MODALITES DE PAIEMENT – PENALITES ET INTERETS DE RETARD

10.1 Modalités de paiement

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail (tels que les Loyers, provisions pour Charges, impôts et taxes, indemnités d'occupation, etc.) seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont les références figurent en Annexe 10.

Le Preneur s'interdit de verser une quelconque somme due au titre du Bail sur un autre compte bancaire que celui indiqué au paragraphe précédent si cette modification ne lui a pas été préalablement notifiée par écrit par le Bailleur ou par son Mandataire.

10.2 Pénalités et intérêts de retard

Tout paiement d'un Loyer ou de toute autre somme due, par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, qui n'est pas effectué à sa date d'échéance, portera, de plein droit, intérêts au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de 2% par an, calculés *pro rata temporis*, à compter de la date d'échéance dudit paiement, jusqu'au jour où le Bailleur aura effectivement été payé de la somme due par le Preneur. Ces intérêts de retard seront payables avec la somme principale, sans préjudice de tous dommages et intérêts ou de la mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire.

Toutefois, compte tenu du délai global du paiement de la comptabilité publique, le Preneur réglera les sommes exigibles dans le délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de réception de l'avis d'échéance qui lui sera adressé par le Bailleur. Les pénalités de retard ne commenceront à courir qu'à l'expiration de ce délai.

La lettre de mise en demeure ne sera envoyée qu'au terme d'un délai de quinze (15) jours suivants la date d'échéance du Loyer et/ou des Charges.

10.3 Imputation des paiements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- régularisation annuelle des Charges,
- provisions pour Charges et remboursement des impôts et taxes,
- créances de Loyers ou d'indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce poste, l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur.

11. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Pendant le cours du Bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter, sans aucune indemnité ni diminution de Loyer, à peine de résiliation du Bail, si bon semble au Bailleur :

11.1 Exercice de l'activité du Preneur

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toute autorisation ou agrément découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, et nécessaires, tant à son installation qu'à l'exercice de ses activités, dans les Locaux Loués, et notamment concernant la mise en conformité des Locaux Loués avec toute législation et/ou réglementation de quelque nature que ce soit, en particulier en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, de protection de l'environnement et de performance énergétique. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous travaux nécessaires à l'exploitation de ses activités dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués a été obtenue et s'engage, en tout temps, à en respecter les conditions et prescriptions, notamment en ce qui concerne la capacité d'accueil des Locaux.

Le Bailleur n'est donc pas obligé de fournir au Preneur une quelconque garantie ou d'accomplir des diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires au Preneur, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

A cet égard, le Preneur fera notamment son affaire personnelle des capacités d'accueil des Locaux Loués, telles qu'elles résultent de la disposition des Locaux Loués, de la réglementation en vigueur et des dispositions constructives, et dans le respect de la notice de sécurité.

Le Bailleur précise que l'Immeuble est soumis à la réglementation du Code du travail et n'est pas classé Etablissement Recevant du Public (ERP) et le Preneur déclare s'en satisfaire.

11.2 Obligation d'exploiter et de garnir les Locaux Loués

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du Loyer et des Charges et de l'exécution des conditions du Bail.

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

11.3 Respect des lois et règlements applicables

11.3.1 Le Mandataire fera vérifier les installations techniques des Locaux Loués, chaque fois que la réglementation l'exige, et au moins une fois par an, spécialement les installations électriques, de contrôle, de sécurité (notamment les éclairages de sécurité), de détection et de lutte contre l'incendie, par un organisme agréé.

11.3.2 A première demande du Bailleur, le Preneur lui remettra une copie des rapports de contrôle de ses propres installations et lui du respect des prescriptions des organismes vérificateurs.

11.3.3 Le Preneur devra réaliser tous travaux mis à sa charge en vertu du présent Article 12 en se conformant aux stipulations de l'Article 16.

11.3.4 Si, par suite d'une contravention à la réglementation relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation et/ou l'aménagement des Locaux Loués par le Preneur, le Preneur ou le Bailleur se voit ordonner la fermeture provisoire ou définitive de tout ou partie des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînera ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail. Dans de telles circonstances, le Preneur restera donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, du paiement de la totalité des Loyers et plus généralement de toutes sommes dues, à un titre quelconque, en vertu du Bail, comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer, à ses frais, toutes les démarches ou travaux nécessaires à la levée de cette sanction et reprise de l'activité concernée et à en justifier au Bailleur, sous peine de mise en jeu, si bon semble au Bailleur, de la Clause Résolutoire, telle que celle-ci est définie à l'article 22

11.3.5 Le Preneur ne pourra pas installer dans les Locaux Loués d'installations relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sans l'autorisation préalable du Bailleur. Dans ce cas, il défèrera à toutes les formalités, mises en conformité et autres exigences en relation avec ces installations et garantira le Bailleur de toutes conséquences et responsabilités susceptibles d'en résulter pour lui.

11.4 Plaques – Enseignes – Antennes – Stores

11.4.1 Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur et toute autre autorisation prévue par tout règlement, cahier des charges ou statuts auxquels les Locaux Loués seraient soumis.

11.4.2 Pour obtenir l'autorisation du Bailleur, le Preneur devra remettre à celui-ci un descriptif et un plan définissant les caractéristiques essentielles de l'enseigne ou de l'installation envisagée.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives afférentes à l'installation de cette enseigne et supportera, à ses frais exclusifs, l'ensemble des coûts liés à la mise en place, la publicité locale, l'entretien et la dépose de l'enseigne.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.

11.5 Parc de stationnement

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parkings, lesquels sont réservés exclusivement au stationnement des véhicules de tourisme, ainsi que devant ou aux abords de l'Immeuble. Le Preneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'usage des emplacements de stationnement soit strictement réservé aux seules personnes qu'il aura autorisées.

11.6 Perturbations - Voisinage

11.6.1 L'exercice par le Preneur de ses activités dans les Locaux Loués ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes éventuelles réclamations faites par les voisins ou les tiers.

11.6.2 Le Preneur ne devra pas faire usage :

- d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ;
- d'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ;
ou
- de tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

11.6.3 Le Preneur ne devra pas installer un moteur, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur et à l'exception du matériel usuel pour des locaux à usage de bureaux, en veillant à ce qu'il soit muni des dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles de jouissance aux voisins.

11.6.4 Le Preneur, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits (y compris bruits solidiens), odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit), même si l'installation de ces derniers a fait l'objet d'une autorisation du Bailleur.

11.6.5 Le Preneur ne devra pas introduire dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable (sauf produits d'entretiens courants et domestiques liés au ménage des Locaux Loués).

11.6.6 Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tout auteur de trouble de jouissance dont il serait victime.

11.6.7 Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique, aux abords de l'Immeuble, dans les immeubles voisins, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, les voisins, le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur des travaux, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce propos.

11.7 Sols, charges et portes

11.7.1 Le Preneur s'engage à respecter les charges maximales autorisées dans l'Immeuble.

11.7.2 En cas de non-respect des charges maximales autorisées, le Preneur (i) en supportera toutes les conséquences de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et (ii) exécutera, à ses frais, sous le contrôle du Bailleur ou de son Mandataire, tous travaux de réfection qui seraient jugés nécessaires par le Bailleur, dans le respect des conditions stipulées à l'Article 16.

11.8 Impôts et taxes

Sans préjudice des stipulations de l'Article 8.1, le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, qui lui sont personnelles ou autres taxes et contributions et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur devra en justifier au Bailleur, à toute réquisition, et au moins cinq (5) semaines avant tout déménagement.

11.9 Visite des Locaux Loués

11.9.1 Sous réserve de respecter un préavis de 48 heures, le Preneur devra permettre au Bailleur, à ses représentants et mandataires (notamment à son Mandataire), ainsi qu'à toutes entreprises, techniciens, organismes de vérification et prestataires de services dûment habilités et à tout représentant de la compagnie d'assurance de l'Immeuble, expert ou huissier de justice de pénétrer, aux heures ouvrables, dans les Locaux Loués, afin de s'assurer de leur état et de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations au titre du Bail ou pour effectuer :

- toute constatation nécessaire à la mise en œuvre de toute police d'assurance et recours,
- la réalisation de tous travaux de reprise ou réparation d'éventuels désordres ou sinistres, ainsi que de tous travaux ou réparation visant à remédier à une défaillance du Preneur comme stipulé à l'Article 22 ; et
- les prestations de services, travaux et réparations visés à l'Article 9, sous réserve du respect des conditions stipulées à l'Article 18.

Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

11.9.2 Dès qu'un congé aura été donné ainsi qu'en cas de mise en vente de tout ou partie de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur et par tout acquéreur éventuel comme par ses représentants ou ceux de ses prêteurs, les jours ouvrés, de 9 heures à 18 heures ou à tout autre moment avec l'autorisation du Preneur (qui ne pourra le refuser que pour un motif sérieux et légitime), et laisser apposer un panneau ou écriteau, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable.

11.10 Sécurité – Gardiennage

Le Preneur s'assurera personnellement et de manière appropriée de la surveillance et de la sécurité et du gardiennage des Locaux Loués ; le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

11.11 Conditions particulières d'occupation

- 11.11.1 Le Preneur devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir du fait du mauvais entretien ou d'un mauvais usage des appareils et accessoires dépendant des installations dont l'entretien incombe au Preneur.
- 11.11.2 Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ou diminution du Loyer, pour toute interruption dans les services de l'Immeuble, même si ces services sont fournis par le Bailleur ou ses mandataires, ni pour tout accident ou tout dégât, qui pourrait survenir dans les Locaux Loués, par suite de rupture de canalisations d'égouts, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, le Preneur renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur. Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, la climatisation, le chauffage s'il est collectif, etc.

12. SOUS-LOCATION – DOMICILIATION – LOCATION GERANCE

- 12.1 Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement, toute mise à disposition des Locaux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, y compris toute domiciliation, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

Par dérogation aux stipulations ci-dessus, le Preneur est autorisé à sous-louer partiellement les Locaux Loués aux entités ci-dessous :

- l'Agence de services et de paiement de Paiement (ASP, siège et Direction Régionale Centre Val de Loire – Île de France), Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° B 490 946 886,
- l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), Établissement Public Caractère Industriel et Commercial,
- l'Office de développement de l'économie agricole des départements d'Outre-Mer (ODEADOM), Etablissement Public à Caractère Administratif,
- le Comité d'action sociale HORIZON, association loi 1901,
- l'Agence Française pour le Développement et la Promotion de l'Agriculture Biologique (Agence Bio), groupement d'intérêt public,
- la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA), juridiction administrative,
- l'Institut Français du Cheval et de l'Equitation (IFCE), Établissement Public à Caractère Administratif,
- l'Agence Nationale des Données du Voyage (ANDV), service interministériel rattaché au Ministère de l'intérieur et des Outre-mer,
- le Ministère de l'Éducation nationale et de la jeunesse (MENJ), de l'Enseignement supérieur et de la recherche (MESR) et des Sports et Jeux olympiques et paralympiques (MSJOP),
- l'École Nationale de la Magistrature (ENM), Établissement Public à Caractère Administratif,

- le Contrôleur Général des Lieux de Privation de Liberté (CGLPL), autorité administrative indépendante.

Cette liste pourra évoluer sous réserve que le sous-locataire soit l'Etat ou une personne morale de droit public disposant d'une autonomie administrative et financière afin de remplir une mission d'intérêt général sous le contrôle de l'État (un "**Etablissement Public**").

L'ensemble des sous-locations ainsi autorisé ne devra pas excéder 75 % de la surface totale des Locaux Loués et devra faire l'objet d'un sous bail civil, à l'exclusion de tout bail commercial qui devra être conclu en conformité avec (i) les prescriptions légales et (ii) les conditions du Bail et pour une durée n'excédant pas celui-ci.

Le Preneur restera seul redevable à l'égard du Bailleur de toutes les obligations du Bail et notamment le paiement du Loyer, des charges, taxes et accessoires et autres sommes dues sur le fondement du Bail ainsi que de toutes prestations attachées au Bail.

La durée de la sous-location ne pourra jamais avoir une durée supérieure à celle du Bail.

Il est toutefois convenu entre les Parties que les locaux objets du Bail sont réputés indivisibles.

- 12.2 Toute location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les Locaux Loués.

13. CESSION

Le Preneur ne pourra pas céder ou faire un apport du présent Bail.

14. TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS

14.1 Travaux du Preneur en cours de Bail

- 14.1.1 Le Preneur pourra réaliser dans l'Immeuble tous travaux d'équipements et d'agencements qui lui apparaîtraient nécessaires à la condition que ces travaux ne puissent modifier sa destination, ni nuire à la solidité de l'Immeuble ou perturber le fonctionnement des équipements collectifs.

- 14.1.2 En outre, il ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, aucun changement de distribution, de même qu'aucune intervention en façade de l'Immeuble sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, à qui les devis, descriptifs de travaux et plans devront être soumis préalablement. La réponse du Bailleur devra intervenir dans un délai de quinze (15) jours au-delà duquel l'autorisation sera réputée acquise.

- 14.1.3 Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur des plans et du descriptif des travaux soumis par le Preneur,
- obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,
- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

- 14.1.4 L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.
- 14.1.5 Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.
- 14.1.6 L'Etat étant son propre assureur, le Bailleur le dispense de contracter une police d'assurances pour garantir les risques qui lui incombent, concernant tous aménagements ou installations, contre le recours des tiers et des voisins, et sa responsabilité civile, et les risques divers chantiers pour ses travaux.
- 14.1.7 Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.
- 14.1.8 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, exécutés par le Preneur et/ou les occupants au cours du présent Bail (ci-après dénommés ensemble les "**Aménagements et Améliorations**"), deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger leur dépose en tout ou partie même pour les Aménagements et Améliorations expressément autorisés par le Bailleur ou financés en tout ou partie par le Bailleur dans le cadre du présent Bail. En tout état de cause, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur l'enlèvement, aux frais du Preneur, des cloisonnements, câblages et aménagements que le Preneur aura réalisés au cours du présent Bail, même avec l'autorisation du Bailleur.

Lors de la dépose par le Preneur de tout ou partie des Aménagements et Améliorations en application du paragraphe qui précède, le Preneur devra réaliser tous travaux de réfection et de reprise nécessaires afin que les Locaux Loués soient restitués, dans leur ensemble et après la dépose des Aménagements et Améliorations, en bon état.

14.2 Entretien, réparations et remplacements

- 14.2.1 Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, et de son occupation, maintenir en bon état d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit (y compris en cas de force majeure) :
- l'intégralité des Locaux Loués, ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination,
 - y compris, notamment, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, stores, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, revêtements de sol, les peintures, les faux-planchers et faux-plafonds, etc. situés dans les Locaux Loués.
- 14.2.2 Le Preneur devra faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité et à ses frais, toutes installations personnelles.
- 14.2.3 Le Preneur prendra, à ses frais, toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

D'une manière générale, le Preneur réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourra se produire dans les Locaux Loués et/ou les équipements techniques et remplacera, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, sauf si les travaux en résultant relèvent de l'article 606 du Code civil ou de ceux indiqués à la charge du Bailleur dans l'annexe 8.1.

- 14.2.4 Le Preneur ne fera appel qu'à des entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés et justifiera, sur demande du Bailleur, leurs qualifications professionnelles et de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées pour les missions, travaux et prestations de services qui leur sont confiées.
- 14.2.5 Le Preneur devra déposer et remonter, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation quelconque situés dans les Locaux Loués et dont l'enlèvement est utile, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux ou réparations.

14.3 Travaux du Bailleur et/ou des tiers

- 14.3.1 Conformément à l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira les grosses réparations de même que tous travaux qui devraient être exécutés dans les Locaux Loués, à l'initiative du Bailleur, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux.
- 14.3.2 Le Preneur devra être informé avec un préavis de deux (2) jours de toute visite ou intervention prévue à l'initiative du Bailleur, il devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou électricité, gaine de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels.
- 14.3.3 Il devra déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement tous agencement, enseignes dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux.
- 14.3.4 Par ailleurs, le Preneur prend acte des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux Loués et dont la liste figure ci-dessous :
- remplacement du groupe froid n°4 process, prévu dès 2024 ;
 - participation au coût du passage en "change-over" du réseau d'eau glacée alimenté par les pompes à chaleur n°5 récemment installées, substituant l'utilisation systématique des batteries électriques des équipements terminaux concernés ;
 - remplacement ou reconditionnement des sept centrales de traitement d'air des bureaux par des modèles à récupération d'énergie à roue ;
 - remplacement ou reconditionnement de la centrale de traitement d'air de la salle à manger du restaurant d'entreprise par un modèle à récupération d'énergie à roue.

Il est précisé que la réalisation de ces travaux et les délais correspondants sont à confirmer selon des études de faisabilité auxquelles le Bailleur procédera.

- 14.3.5 Le Preneur devra laisser le Bailleur ainsi que les personnes, entreprises et ouvriers chargés des réparations et travaux stipulés à l'Article 14.3.1 pénétrer librement dans les Locaux Loués pour les réaliser.

15. ASSURANCES

15.1 Assurances du Bailleur

- 15.1.1 Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.
- 15.1.2 Le Bailleur assurera l'Immeuble, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont ce dernier est doté, de telle façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques, et, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions et les dégâts des eaux, et ce jusqu'à concurrence de leur valeur de reconstruction valeur à neuf au jour du sinistre.

15.1.3 Le Bailleur souscrira également :

- au titre de la police "Incendie-Explosions", une extension de garantie couvrant d'une part les pertes indirectes, d'autre part les risques de tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones et grêle sur les toitures, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou objets tombant de ceux-ci, choc d'un véhicule terrestre, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, sabotage, vandalisme, actes de malveillance, catastrophes naturelles, dommages électriques ; et
- au titre de ces contrats une assurance couvrant "les pertes de loyers", à concurrence de trois années de Loyers et des honoraires d'expert.

15.1.4 Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables.

15.1.5 Toutes les assurances y afférentes seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

15.1.6 Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de l'exploitation et de toute modification de son activité dans les Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant être considéré comme avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

15.1.7 Si l'activité du Preneur donnait lieu au paiement d'une surprime d'assurance, le Preneur serait tenu d'en rembourser le montant au Bailleur.

15.1.8 Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance de l'Immeuble. Faute de se conformer à cette disposition, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L.113-4 du Code des Assurances qu'il aurait fait supporter par le Bailleur.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par ses assureurs ou à leur recommandation ; le Preneur devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément à la réglementation en vigueur.

15.2 Assurances du Preneur

15.2.1 Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Le Preneur devra, en particulier souscrire à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail et pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

- (a) une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Preneur peut encourir :
- à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable ;
 - pour tous dommages corporels ou matériels provoqués, directement ou indirectement, à l'occasion de réparations et travaux mis à la charge du Preneur ;
 - ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés ;

- (b) une police d'assurances contre les risques de vol, d'incendie, courts-circuits et d'explosion garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi qu'une police d'assurances couvrant les frais supplémentaires d'exploitation pour se réinstaller suite à un sinistre ;

15.2.2 Par dérogation à ce qui précède, l'Etat étant son propre assureur, le Bailleur le dispense de contracter une police d'assurances pour garantir les risques énumérés ci-dessus.

15.3 Sinistre

Le Preneur préviendra le Bailleur et son Mandataire, par courrier électronique et par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous sinistres, dépréciation ou dégradation qui se seraient produits dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés de la connaissance du sinistre.

16. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation, à compter de la Date de Commencement de la Durée du Bail, à quelque titre que ce soit, contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous éventuels assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels qu'ils pourraient subir, sauf acte de malveillance. 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.

17. TRANSFERT DE SERVICE

La présente location étant consentie à FranceAgriMer, il est expressément convenu que le bénéfice du Bail pourra être transféré, à tout moment, à l'Etat ou un Etablissement Public (tel que ce terme est défini à l'article 15 des présentes). Le caractère civil du bail devra être conservé.

Ce transfert sera constaté aux termes d'un avenant au présent Bail.

18. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

18.1 Avant tout déménagement, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement du mobilier et du matériel se trouvant dans les Locaux Loués, en ce compris les coffres forts et leurs socles, justifier par présentation des acquits, du paiement de toutes contributions à sa charge (y compris celles stipulées à l'Article 14) tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

18.2 Le Preneur devra rendre les Locaux Loués, comme les Aménagements et Améliorations visés à l'Article 17 que le Bailleur souhaiterait conserver en bon état de réparations, d'entretien, de maintenance et de propreté, et en tout état de cause, dans un état conforme à celui qui doit résulter de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations selon les termes du Bail.

En tout état de cause, tous les aménagements, cloisonnements et câblages des Locaux Loués, même s'ils ont été autorisés et/ou financés en tout ou partie par le Bailleur en exécution du présent Bail, devront être enlevés aux frais exclusifs du Preneur, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Dans les trois (3) mois au moins avant la date de prévue pour le départ du Preneur, le Bailleur devra informer celui-ci par lettre recommandée avec avis de réception des dispositions qu'il entend prendre au titre des agencements réalisés dans les Locaux Loués concernant les stipulations de la clause d'accession de l'Article 17.

Si le Bailleur entend que l'Immeuble soit restitué dans la configuration primitive et en bon état, il appartiendra au Preneur de procéder à l'enlèvement des agencements, de même qu'à tous

travaux de remise en état (peinture, revêtements muraux, faux-plafonds) rendus nécessaires à la suite de l'enlèvement des câblages et/ou des goulottes permettant leur acheminement, et ce indépendamment des obligations d'entretien découlant des clauses et conditions du Bail.

- 18.3 Dans les cinq (5) mois précédant le départ du Preneur, il sera établi de manière contradictoire entre l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur et le Preneur et éventuellement son architecte un pré-état des lieux de sortie indiquant les éventuelles réparations, nettoyages, réfections et remplacements nécessaires et qui seraient à la charge du Preneur au titre du Bail, que le Preneur s'obligera à réaliser avant son départ, à ses frais, en respectant les stipulations de l'Article 16. Pour le cas où les travaux mentionnés dans ce pré-état des lieux de sortie ne seraient pas effectués à la date de remise des clefs par le Preneur, le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer, sur justificatifs et factures, le montant au Preneur en sus des pénalités prévues à l'Article 21.
- 18.4 Il sera établi, à la charge du Preneur et en présence de celui-ci dûment convoqué, un état des lieux contradictoire de sortie au plus tard à la date d'expiration du Bail, après complet déménagement et avant remise des clés. Cet état des lieux de sortie comportera le relevé des réparations incombant au Preneur au titre du Bail et notamment les réparations mentionnées dans le pré-état des lieux de sortie qui n'auraient pas été réalisées à cette date, ainsi que celles qui ne seraient pas apparues lors de l'établissement du pré-état des lieux de sortie du fait que les Locaux Loués n'avaient pas été encore entièrement vidés de tous meubles, équipements et matériels.
- 18.5 A défaut pour le Preneur d'avoir respecté ses obligations au titre des Articles 17 et 20 avant son départ ou s'il ne libérerait pas les Locaux Loués à la date prévue, le Preneur sera, à compter de la date d'expiration du Bail, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale à 1,5 fois le dernier Loyer en vigueur à cette date, augmenté des charges et de la taxe sur la valeur ajoutée, le tout calculé sur une base journalière et ce pendant le temps nécessaire à la remise en état des Locaux Loués ou pour la période entre la date prévue pour la libération et la date de la libération effective des Locaux Loués, sans préjudice, du droit réservé au Bailleur d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du Preneur.
- Le règlement des sommes ainsi dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur ou du Mandataire.
- 18.6 Le Preneur devra remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant la date d'expiration du Bail, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement, et ce sans que le Preneur ne puisse demander une quelconque restitution de Loyers et/ou provision pour charges.

19. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

19.1 Destruction totale

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou de tout autre sinistre, quelle qu'en soit la cause, le Bail sera résilié de plein droit, sans préavis ni indemnité.

19.2 Destruction partielle des Locaux Loués

- 19.2.1 Si plus de cinquante pour cent (50 %) des surfaces occupées par le Preneur dans l'Immeuble, aux termes du présent Bail et de tout autre bail ou convention, viennent à être détruits, chacune des Parties aura la faculté :

- soit de résilier le Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre (sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux

frais, risques et périls), si cette destruction partielle entraînait pour le Preneur l'impossibilité d'exercer son activité dans les Locaux Loués dans leur ensemble et si la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux Loués s'avérait impossible dans un délai de vingt-quatre (24) mois, à condition d'en informer l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

- soit, dans la mesure où l'autre Partie ne demande pas la résiliation du Bail dans les conditions décrites au paragraphe qui précède, de poursuivre le Bail avec un abattement de Loyer proportionnel à la surface des Locaux Loués détruite pendant la perte de jouissance partielle, étant précisé que dans cette deuxième hypothèse le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués,

le tout sans préjudice des droits de l'une des Parties contre l'autre si la destruction partielle peut être imputée à cette dernière, sous réserve de la renonciation à recours stipulée à l'Article 20

- 19.2.2 Si moins de cinquante pour cent (50 %) des surfaces occupées par le Preneur dans l'Immeuble, aux termes du présent Bail et de tout autre bail ou convention, viennent à être détruits, le Bail se poursuivra pour l'intégralité des Locaux Loués, étant précisé que le Preneur bénéficiera d'un abattement de Loyer proportionnel à la surface des Locaux Loués détruite pendant la perte de jouissance partielle.

20. EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 20.1 Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution par l'autre Partie, et quelle que soit la gravité de cette inexécution.
- 20.2 En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire resté(e) sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de Loyer, et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et de la mise en jeu de la Clause Résolutoire.
- 20.3 Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

21. CLAUSE RESOLUTOIRE

- 21.1 A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice ou de tout règlement intérieur qui serait mis en place dans l'Immeuble, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de Loyer ou ses accessoires ou indemnité d'occupation, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un (1) mois après un commandement de payer, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offres réelles ultérieures.

Le Bailleur pourra notamment mettre en jeu la présente Clause Résolutoire en cas de sous-location, cession, ou de toute conclusion de toute autre convention consentie au mépris des stipulations des Articles 15 et 16

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

21.2 En cas de résiliation du Bail par application de la Clause Résolutoire

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués.

En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des Loyers échus et de leurs accessoires, le Preneur devra au Bailleur, de plein droit :

- (a) une indemnité d'occupation forfaitaire égale à celle stipulée à l'Article 21, pour la période écoulée entre la date de la résiliation du Bail et la date de la restitution des Locaux Loués au Bailleur, outre le remboursement des Charges, impôts et taxes prévus au Bail ;
- (b) une indemnité compensatrice du préjudice subi par le Bailleur, en raison de cette résiliation, qui prendra notamment en compte le préjudice particulièrement grave, compte tenu de l'importance des Locaux Loués, résultant du non-respect par le Preneur des termes et conditions du présent Bail pour la totalité de la durée pour laquelle il s'est librement engagé ; et
- (c) tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice, exposés par le Bailleur.

21.3 Le Preneur renonce à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil.

22. IMPREVISION

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son Loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du Bail et qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse.

23. VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Si, pendant toute la durée du Bail, le Bailleur transfère la propriété de l'Immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers quelconque, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, entraîne novation au présent Bail. Celui-ci sera par conséquent tenu de poursuivre le Bail vis-à-vis du nouveau propriétaire.

24. TOLERANCES

Toute tolérance au sujet des conditions du Bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, ou génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

Toute modification aux stipulations du Bail devra être faite par avenant au Bail.

25. CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à considérer comme confidentielles toutes les stipulations contractuelles du présent Bail et s'obligent à ne les communiquer à quiconque sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie.

26. TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du Bail, le Bailleur sera amené à traiter des données à caractère personnel (les "**Données à Caractère Personnel**").

Le Bailleur, agissant en qualité de responsable du traitement indépendant, s'engage à traiter les Données à Caractère Personnel conformément aux dispositions applicables en matière de protection des données à caractère personnel, y compris en particulier, celles du Règlement UE 2016 /679 du 27 avril 2016 ainsi que celles de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 telle que modifiée dite loi « Informatique et Libertés ».

Le Bailleur s'engage en outre à ne traiter les Données à Caractère Personnel qu'aux fins du Bail et à l'exclusion de toute autre finalité qui s'avèrerait incompatible. Le Bailleur s'interdit ainsi notamment de traiter les Données à Caractère Personnel à des fins de marketing ou de prospection commerciale.

Dans l'éventualité où le Bailleur recevrait indûment une demande d'une personne concernée tendant à l'exercice de ses droits alors que ladite demande aurait dû être adressée au Preneur, le Bailleur s'engage à transmettre ladite demande au Preneur dans les plus brefs délais.

27. COMPETENCE - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES

- 27.1 Le présent Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation de l'Immeuble.
- 27.2 Le Preneur sera redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant du présent Bail.
- 27.3 Pour l'exécution du Bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :
- pour le Preneur : à son siège social ; et
 - pour le Bailleur : à son siège social figurant en tête des présentes.
- 27.4 Le Bail pourra être enregistré à la diligence et aux frais de la Partie qui requerrait l'enregistrement.
- 27.5 Les Parties conviennent de ne communiquer aucune information relative au Bail sous forme d'annonce à paraître dans la presse professionnelle à l'exception d'un communiqué dont les termes seront préalablement et mutuellement agréés par les Parties.
- 27.6 Si l'un des Articles du Bail (ou toute stipulation ou alinéa d'un Article) vient à être déclaré nul et non avenu ou inopposable par toute autorité ou juridiction compétente :
- la validité des autres Articles (ou des autres stipulations ou alinéas d'un Article) et leur opposabilité n'en seraient nullement affectées ou remises en cause et aucune des Parties ne sera en droit d'obtenir réparation sur le seul fondement de ladite nullité ou inopposabilité ; et

- les Parties négocieront de bonne foi, afin de remplacer ledit Article (ou ladite stipulation ou alinéa d'un Article) par un ou plusieurs articles valables et opposables, reflétant, de manière aussi proche que possible, l'intention des Parties ou, lorsque cette intention commune ne peut être déterminée, l'intention de la Partie que l'Article nul ou inopposable visait à protéger.

27.7 Il est expressément convenu entre les Parties que les délais prévus au Bail seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

28. SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DocuSign. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique. Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié. Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign.

Le

DocuSigned by:
 **Jean Blondel**
 F2E553A029224FD...

Le Bailleur

Le

Signé par :
 **Christine Avelin**
 92C6148AF25740D...

Le Preneur

LISTE DES ANNEXES

Annexe A :	Pouvoirs du signataire pour le compte du Preneur
Annexe n°2.14 :	Plans des Locaux Loués
Annexe n°2.6 :	Etat des Risques
Annexe n°4 :	Diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués
Annexe n°4.1 :	Annexe environnementale
Annexe 2.8.2	Charte Travaux Verts
Annexe n°8.1 :	Inventaire des Charges
Annexe n°10 :	Coordonnées du compte bancaire du Bailleur