

BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (BEFA)

BAIL COMMERCIAL

(BAIL SOUMIS AUX ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SASU MAYOTTE TECHNOPOLE,

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 10.000 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 852 379 296, dont le siège social est situé 4 Place Mariage B.P. 635 – 97600 Mamoudzou (Mayotte),

Ayant comme présidente la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte, identifiée au SIREN sous le numéro 130 003 379, ayant ses bureaux sis Place Mariage, CS 73904 - 97641 Mamoudzou cedex (Mayotte) représentée par Madame Nadine HAFIDOU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après désignée « le Bailleur »
D'une part**

ET :

L'ASSOCIATION MAYOTTE TECHNOPOLE

Ayant son siège sis Place Mariage BP 635 97600 MAMOUDZOU

Représentée à l'acte par son président Monsieur Madi VELOU, dûment habilité à intervenir aux présentes,

**Ci-après désignée « le Preneur »
D'autre part**

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte (ci-après « CCI ») et le Département de Mayotte ont conclu le 1er octobre 2020 un bail emphytéotique administratif sur deux parcelles sises à Dembéni (ci-après « le BEA »), dont la première d'une superficie de 30.131 m² est un terrain non-bâti dépendant du domaine privé du Département de Mayotte, et cadastré Section AK n° 28.



Ce terrain a pour vocation d'accueillir le projet TECHNOPOLE, structure dédiée à l'accompagnement des entreprises. La TECHNOPOLE a notamment pour objectif de mettre à la disposition des entreprises des équipements et laboratoires et d'assurer le renforcement de leur potentiel technologique, ou encore de les orienter vers les secteurs porteurs d'avenir, en promouvant l'innovation et la recherche.

Conformément à l'article 6 du BEA, les droits réels portant sur le Terrain ont été cédés à la SASU, avec l'accord du Département de Mayotte, dans le cadre d'un avenant tripartite signé le 9 novembre 2020. En vertu de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, la SASU est ainsi subrogée à la CCI dans les droits et obligations découlant du BEA en ce qui concerne le Terrain.

La SASU va ainsi pouvoir y réaliser la TECHNOPOLE, par le biais d'un contrat de promotion immobilière conclu à cet effet le 9 juillet 2021 avec la société COLAS MAYOTTE (ci-après « le CPI »).

La date contractuelle d'achèvement de la TECHNOPOLE est prévue au 30 avril 2023, sous les réserves et conditions fixées au CPI.

Après discussions et négociations, les Parties se sont entendues pour conclure le présent contrat au terme duquel il est prévu que l'ASSOCIATION MAYOTTE TECHNOPOLE prendra en location la TECHNOPOLE à construire, composée d'une surface commerciale et de ses annexes au sens de la définition des baux commerciaux.

Le Bailleur a proposé le Bâtiment Loué à la location et le Preneur a expressément émis le souhait de le louer sous le régime des baux commerciaux prévus par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

- **ARTICLE 1. DEFINITIONS**

Dans le Bail, les termes suivants ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

Annexe désigne une annexe du présent Bail et qui en fait partie intégrante ; il est précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son rédacteur ;

Article désigne un article du présent Bail ;

Bail désigne le présent bail commercial ;

Bâtiment Loué désigne la TECHNOPOLE objet du présent Bail. Il comprend les fondations et leurs appuis, les murs, les planchers, les toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec eux. Le Bâtiment Loué intègre également les éléments annexes, dont les parkings et espaces verts notamment ;

Date de Prise de Possession désigne la date à laquelle la durée de jouissance du Bâtiment Loué par le Preneur commencera à courir ;

Etat initial désigne l'état du Bâtiment Loué lors de la Date de Prise de Possession par le Preneur tel que consigné dans l'état des lieux d'entrée ;

Livraison désigne l'étape où le Preneur bénéficie de la mise à disposition du bien objet du présent Bail ;

Loyer désigne le loyer hors taxe payable à compter de la Date de Prise de Possession ;

Partie(s) désigne individuellement ou ensemble le Bailleur et le Preneur ;

Prestations d'entretien et de maintenance courante désigne les prestations d'entretien et de maintenance à la charge du Preneur pendant toute la durée du Bail en vue du maintien en l'état du Bâtiment Loué. Ces prestations consistent notamment dans le remplacement, la réparation, et/ou l'entretien en bon état des revêtements des sols ou muraux (notamment les joints, moquettes, nettoyage des taches, des brûlures, déchirures, trous ou décollements), murs (notamment la réfection de la peinture), plafonds, serrures, portes, fenêtres, volets roulants, vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Bâtiment Loué, le remplacement à performance énergétique équivalente des installations électriques, ascenseurs, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, même si de tels remplacement, réparation et/ou entretien étaient occasionnées par la vétusté (sauf si les réparations occasionnées par la vétusté nécessitent la réalisation de grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil) et/ou la force majeure ;

Prestations d'aménagement désigne l'acquisition des équipements mobiliers et l'installation du système d'information (SI), ainsi que leur renouvellement, nécessaires à l'exploitation de la TECHNOPOLE.

- **ARTICLE 2. CONVENTION DE BAIL**

Le Bailleur donne à Bail dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-37, D 145-12 à D 145-19 du Code de commerce, et dans les conditions définies par le Bail, au Preneur qui l'accepte, le Bâtiment Loué.

- **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

3.1 Aux termes de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la durée d'un bail commercial ne peut être inférieure à neuf (9) ans. A défaut de convention contraire, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Les Parties conviennent ainsi que le présent Bail est consenti pour une durée de douze (12) années fermes entières et consécutives.

3.2 A l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, les Parties conviennent expressément que le Bail se renouvellera pour une durée de neuf (9) ans, cette disposition étant une condition déterminante de leur accord pour la poursuite de leurs relations locatives.

Le Preneur disposera d'un droit unilatéral triennal de résiliation au cours du Bail, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur selon les dispositions prévues par l'article L. 145-9 du Code de commerce.

- **ARTICLE 4. DESIGNATION DU BATIMENT LOUE**

4.1 Le Bâtiment Loué objet du présent Bail et constituant la TECHNOPOLE est composée des ouvrages et éléments suivants :

- un accueil d'une surface de 92 m²,
- des ateliers (locaux d'activités) de 413 m²,

- des laboratoires de 421 m²,
- un pôle événementiel plurivalent de 488m² entrant dans la catégorie des ERP catégorie 4,
- un espace coworking/incubateur/pépinière d'une surface de 831 m²,
- une résidence pour chercheurs de 139 m²,
- des locaux techniques d'une surface de 14 m²,

le tout hors équipement et mobilier quelconque.

La description précise, les caractéristiques et les conditions techniques d'exécution des constructions figurent en annexe du présent Bail, à savoir :

- les plans architecturaux (coupes, détails, façades, plan de niveaux, élévation) ;
- la notice descriptive ;
- le plan masse.

4.2 Le Bâtiment Loué sera livré sans aménagement intérieur ni incorporation de quelque sorte que ce soit et de quelque nature que ce soit, le tout conformément aux jeux de plans et au descriptif des prestations figurant en annexe des présentes.

Il est également précisé que le Preneur prend acte du fait que lesdits plans et descriptifs annexés pourront se trouver modifiés et/ou complétés en raison des contraintes administratives ou techniques auxquelles le Bailleur pourrait être confronté.

• ARTICLE 5. PRISE DE POSSESSION

5.1 Il est convenu entre les Parties que l'Achèvement du Bâtiment Loué s'entend très précisément de la réalisation de locaux selon la note descriptive jointe en annexe, qui devront par la suite faire l'objet de Prestations d'aménagement par le Preneur.

Le Bailleur s'oblige à achever le Bâtiment Loué au 30 avril 2023 sous les réserves et conditions de prorogation des délais de travaux fixées à l'article 9 du CPI rédigé comme suit :

« La durée des travaux prévue à l'article 9.1 ci-dessus sera prolongé, de plein droit, du nombre de jours calendaires consécutifs à la survenance d'une circonstance exceptionnelle au sens de l'article L. 2711-1 et suivants du Code de la commande publique, et des causes légitimes de suspension des délais telles que définies ci-après :

- *la grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, dès lors qu'elle emporte un caractère irrésistible et rende impossible la poursuite du chantier ;*
- *les injonctions administratives ou judiciaires, ou les recommandations émanant d'un expert commis, de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf faute du Promoteur ;*
- *les troubles ou perturbations résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, boycott, incendies, inondations, redressement judiciaire, liquidation judiciaire d'une entreprise ou accidents de chantier ;*
- *la suspension des travaux par le Promoteur consécutive au non-paiement par le Maître d'Ouvrage d'une fraction du prix à son échéance, après mise en demeure restée sans effet pendant 10 jours ouvrés.*

Ces circonstances exceptionnelles et causes légitimes de suspension des délais seront prises en compte, dès l'instant où elles toucheront tout ou partie du programme prévu par le Promoteur. »

Ces règles s'appliquent dans le cadre du présent Bail.

L'entrée en jouissance du Preneur s'effectuera à la Date de Prise de Possession comme il est dit ci-dessous.

5.2 Le Bâtiment Loué sera réputé achevé lorsque seront exécutés les ouvrages conformément à la notice descriptive figurant en Annexe 2.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne seront pas pris en considération :

- les défauts de finition mineurs qui relèveraient des réserves normalement admissibles lors de la livraison de locaux ;
- les aménagements réalisés, avant ladite livraison, par le Bailleur avec l'accord du Preneur.

La livraison de l'ouvrage interviendra après l'achèvement des constructions dans les conditions prévues au CPI.

Ainsi, dix (10) jours au moins avant le jour prévu pour la constatation de l'achèvement, le Bailleur invitera le Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre récépissé, pour une visite au jour et à l'heure qu'il fixera.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour quelque raison que ce soit, une seconde convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre, avec préavis de huit (8) jours.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se présenterait pas à cette nouvelle convocation, le Bail sera réputé avoir pris effet à la date prévue dans la première convocation telle que ci-dessus rappelée. Le procès-verbal constatant la mise à disposition à la date figurant dans la première convocation sera alors valablement établi par le Bailleur seul, et signifié au Preneur. L'état des lieux sera, dans ce cas, établi par huissier de justice, dont les frais seront partagés entre les Parties, le Preneur étant alors réputé avoir pris possession des Locaux Loués en parfait état, sans réserves et le Bailleur, étant alors réputé avoir fait toutes diligences à cet égard. Toutes les sommes dues au titre du Bail seront alors exigibles.

Lors de la visite, il sera procédé contradictoirement à la constatation de l'achèvement et à l'établissement d'un procès-verbal de mise à disposition.

Trois hypothèses sont possibles :

– Hypothèse 1 :

Le Preneur constate la réception du Bâtiment Loué sans formuler aucune réserve. Dans cette hypothèse, un procès-verbal de mise à disposition sans réserve sera signé par le Bailleur et le Preneur, ce procès-verbal valant prise de possession du Bâtiment Loué.

– Hypothèse 2 :

Le Preneur accepte la réception du Bâtiment Loué en formulant des réserves. Un procès-verbal de mise à disposition avec réserves valant prise de possession sera alors établi et signé par le Bailleur et le Preneur, étant précisé toutefois que le Bailleur devra alors s'assurer de la réalisation des travaux nécessaires pour la levée desdites réserves comme indiqué ci-après ;

Hypothèse 3 :

Le Preneur refuse la réception du Bâtiment Loué, s'il considère que ces derniers ne sont pas achevés au sens contractuellement défini aux présentes, notamment s'ils

présentent des défauts de conformité. Un procès-verbal constatant le refus de réception sera signé par le Bailleur et le Preneur. Dans cette hypothèse, le Bailleur s'engage alors à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre une livraison du Bâtiment Loué dans les meilleurs délais.

L'accord du Preneur sur la réalité de l'achèvement du Bâtiment Loué, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus énoncée, avec ou sans réserve, vaudra prise de possession du Bâtiment Loué et il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal de réception ainsi qu'à un état des lieux contradictoire, tel que prévu à l'article 5.3.

Pour rappel, le Preneur aura la faculté de mentionner au procès-verbal de mise à disposition les réserves qu'il souhaitera formuler quant aux éventuelles malfaçons et/ou défauts de conformité mineurs avec les prévisions du contrat. Le Bailleur devra lever ou faire lever les réserves dans les trente (30) jours à compter de la Livraison. Un procès-verbal de levée des réserves sera par la suite établi par le Preneur et signé par le Bailleur.

En cas de désaccord entre les Parties, le Bailleur a la faculté de faire appel à un expert indépendant (une personnalité choisie d'un commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, un expert désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de Mamoudzou), qui sera chargé d'apprécier le fondement de ces réserves avec pour mission de remettre son rapport dans le délai d'un mois :

a) si l'expert juge ces réserves, ou certaines d'entre elles, fondées, le Bailleur est tenu de les accepter et devra les lever dans les vingt (20) jours du rapport de l'expert,

b) si l'expert juge ces réserves non fondées, le Bailleur n'est pas tenu de les prendre en considération et dans ce cas, la date de livraison est réputée être celle initialement fixée.

Les frais et honoraires de l'expert seront à la charge du Bailleur dans le cas a) ci-dessus, et à la charge du Preneur dans le cas b) ci-dessus.

5.3 Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée en jouissance du Preneur dans le Bâtiment Loué. Cet état des lieux sera établi soit amiablement entre les parties, soit par un tiers mandaté par les parties dont le coût sera partagé par moitié entre les parties.

A défaut d'état des lieux amiable, les Parties conviennent d'ores et déjà que celui-ci sera établi par huissier de justice à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Au jour de la prise de possession du Bâtiment Loué, le Preneur signera un procès-verbal de mise à disposition avec le Bailleur constatant l'Achèvement du Bâtiment Loué au sens de l'Article 5 ci-dessus, et la prise de possession du Bâtiment Loué avec :

- remise par le Bailleur au Preneur des clefs du Bâtiment Loué,
- paiement par le Preneur au Bailleur du premier loyer, de la provision sur charges exigible à cette date et du dépôt de garantie prévu à l'article 8 ci-dessous et,
- remise par le Preneur au Bailleur d'une copie des polices d'assurances reprenant les garanties demandées à l'article 14 ci-dessous ainsi qu'une attestation d'assurance certifiant qu'il est à jour du paiement de ses primes.

Ce procès-verbal vaudra Etat des Lieux d'Entrée et renonciation expresse du Preneur à se prévaloir de l'article 1721 du Code civil en ce qui concerne les Locaux Loués

• **ARTICLE 6. LOYER**

6.1 Loyer

6.1.1 A titre de condition essentielle, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail, il est expressément convenu que le présent Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer principal annuel de quatre cent trente-huit mille (438 000) euros hors taxes et hors charges payable à compter de la Date de Prise de Possession.

6.1.2 Le Loyer, charges et accessoires ne sont pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci n'étant pas exigible sur le territoire de Mayotte. En cas de changement de la réglementation, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sera à la charge du Preneur.

6.2 Modalités de paiement du Loyer

6.2.1 Le Loyer et ses charges seront payables mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois par virement sur le compte du Bailleur dont les coordonnées bancaires sont désignées ci-après :

Banque	Guichet	Compte	Clé rib
18719	00091	00921554800	89
IBAN FR76 1871 9000 9100 9215 5480 089			

La première échéance locative est exigible à la Date de Prise de Possession et éventuellement calculée *pro rata temporis* entre la Livraison et le dernier jour du mois civil en cours.

6.2.2 Le Preneur versera simultanément au paiement du Loyer une provision pour charges.

Cette somme est estimée, à date de signature des présentes, à trente-neuf mille trois cent quatre-vingt-neuf euros [39 389].

Son montant sera indexé automatiquement tous les ans au 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publiés par l'INSEE.

La régularisation avec la somme définitivement due interviendra à la fin de chaque année civile, au moment de la régularisation effectuée entre le Bailleur et le Locataire principal.

La provision ci-dessus variera chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction de la somme définitivement due pour l'année précédente, le cas échéant au titre de remboursement des impôts et taxes.

Lors du départ du Preneur, les charges, impôts, taxes et redevances devant être supportés par le Preneur conformément au Bail seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à la libération effective du Bâtiment Loué et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

6.3 Actualisation et indexation du Loyer

6.3.1 L'indice de référence choisi sera celui en vigueur au jour de la Date de Prise de Possession, et devra correspondre à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

6.3.2 Sans préjudice de l'application des dispositions du Code de commerce relatives à la révision triennale du Loyer, ce dernier, après actualisation dans les conditions définies à l'article 6.3.1, sera indexé en plus ou en moins annuellement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Au titre de la première indexation, l'indice de référence, sera le dernier indice publié à la Date de Prise de Possession, l'indice de comparaison, à la date de révision, étant le dernier indice publié correspondant au même trimestre de l'année suivante

Pour les années suivantes, l'indice de référence sera l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation et l'indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

A moins que le Bailleur y renonce expressément, cette indexation prendra effet chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise de Possession, et, pour la première fois, à la première date anniversaire de la Date de Prise de Possession.

Le réajustement du Loyer sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

6.3.3 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon local.

6.3.4 À défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente auprès du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par moitié entre les Parties.

6.4 Loyer de renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs du présent Bail, le Loyer sera fixé, de façon amiable ou par voie judiciaire, à la valeur locative de marché, appréciée au jour de la prise d'effet du Bail renouvelé.

Le Loyer ainsi déterminé devra respecter les conditions fixées par l'article L. 145-34 du Code du commerce.

Détermination de la valeur locative de marché :

Pour la détermination de la valeur locative de marché, les Parties entendent se soumettre aux dispositions du Code de commerce.

La valeur locative du marché sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux d'accueil et d'appui aux entreprises, lesquels constituent un marché autonome de références de valeurs locatives et ce de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle du local, objet du bail, et dans le même secteur d'activités sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces et/ou secteurs

A défaut d'accord, il appartient à la plus diligente des Parties le Juge des loyers commerciaux du lieu de situation du Bâtiment Loué.

• **ARTICLE 7. INTERETS DE RETARD ET FRAIS**

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du Loyer, des charges ou de toute autre somme, entraînera de plein droit et sans formalité préalable, à compter de leur date d'exigibilité et jusqu'à leur date de paiement effectif, l'application du taux d'intérêt légal majoré de deux (2) points par an calculés *pro rata temporis*, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'Article 20.

• **ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE**

8.1. Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de Loyer hors charge et hors taxe en principal, le jour de la Date de Prise de Possession.

Ce dépôt de garantie produit des intérêts au profit du Preneur, au taux pratiqué par la Banque de France.

8.2 Ce dépôt de garantie, remis à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code civil :

- bénéficiera de plein droit à tout cessionnaire du Bailleur ;
- pourra être utilisé par le Bailleur en une ou plusieurs fois ;
- sera réajusté de plein droit dans les dix (10) Jours à compter de chaque variation du loyer principal et/ou prélèvement, de telle sorte qu'il corresponde toujours à un trimestre de loyer hors taxes et hors charges ;
- titre que ce soit, en ce compris les frais de remise en état du Bâtiment Loué ;
- ne sera pas compensable par le Preneur avec tout ou partie de ses obligations au titre du Bail et notamment avec le dernier terme du loyer ;

A son départ du Bâtiment Loué, le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur après le calcul des charges incombant au Preneur et après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, en fin de jouissance, au titre du Loyer, de la remise en état du Bâtiment Loué de la réparation de dégâts éventuels, des impôts, charges et sommes de toute nature dont il serait redevable.

8.3 Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du Bail en application de l'article L. 622-14 du Code du commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

En outre, en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le Bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toutes créances dues en exécution du Bail, notamment les loyers, charges, taxes, accessoires, travaux et réparations, avec le dépôt de garantie se trouvant entre ses mains et ce, à due concurrence.

En cas de poursuite du Bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

8.4 En cas de résiliation du Bail du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

• **ARTICLE 9. CHARGES DU PRENEUR**

9.1 Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans le Bâtiment Loué des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc...).

En outre, le Preneur règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone, et notamment il supportera les charges de climatisation

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

9.2 Il supportera également les dépenses liées aux Prestations d'entretien et de maintenance courante du Bâtiment Loué, dont les dépenses de nettoyage et d'entretien de ses locaux, ainsi que des espaces verts ainsi que celles liées aux Prestations d'Aménagement.

9.3 En application des dispositions visées aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs au Bâtiment Loué sont :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière à réception de l'avis d'imposition,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe de balayage s'il en existe,

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (article 231 ter du CGI),
- La contribution économique territoriale (CET) à la charge du Preneur, soit la cotisation foncière des entreprises (CFE),
- Et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage du Bâtiment Loué ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitutions d'impôts, et redevances pouvant être créées, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes, substitutions et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage du Bâtiment Loué ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au Preneur correspond strictement au Bâtiment Loué par le Preneur.

Sont en revanche imputables au Bailleur les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur, à l'exception de celles mises à la charge du Preneur ci-avant, et dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage du Bâtiment Loué ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera à sa charge les postes suivants, à l'exclusion de toute autre charge, dépense, impôt, taxe ou redevance (la liste ci-après étant limitative) :

- i. Les coûts des grosses réparations telles que visées au sens de l'article 606 du Code civil.
- ii. De convention expresse entre les Parties, ne pourront en aucun cas être considérées comme des grosses réparations ressortant de l'article 606 du Code civil, les réparations relatives aux équipements et mobiliers du Bâtiment Loué, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférentes.
- iii. Les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- iv. Les honoraires liés à la seule gestion du Loyer.
- v. La Contribution Économique Territoriale du Bailleur.

Il est convenu que par exception aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus, ne font pas partie des charges qui incombent au Bailleur et, par conséquent, devront être supportées par le Preneur, les suivantes :

- les « travaux d'embellissement » au sens de l'article R.145-35 5° du Code de commerce.
- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendus nécessaires de réaliser dans le Bâtiment Loué et/ou dans les biens dont ils dépendent en raison d'un non-respect par le Preneur de ses obligations au titre du Bail.

Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (ainsi que toutes dépenses et honoraires y afférents) qui seraient rendus nécessaires de réaliser dans le Bâtiment Loué et/ou dans les biens dont ils dépendent en raison des conditions d'exploitation du Bâtiment Loué par le Preneur ou des aménagements y réalisés par ce dernier.

- **ARTICLE 10 DESTINATION DU BATIMENT LOUE**

10.1 Le Bâtiment Loué devra être affecté à usage exclusif de **commerce**, conformément à sa destination.

10.2 Le Preneur devra personnellement s'assurer que tout agrément et/ou autorisation nécessaire à l'exercice de son activité et à l'usage du Bâtiment Loué a été obtenue. L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas, de la part du Bailleur, l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Preneur, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

10.3 Par ailleurs, d'une façon générale, le Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination du Bâtiment Loué et le Preneur ne devra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans le Bâtiment Loué, ni ajouter à ces activités des activités différentes ou complémentaires sans se conformer à la procédure établie par les articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 145-42 du Code de commerce.

10.4 Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis à vis de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la

destination du Bâtiment Loué ou de l'affectation des surfaces, intervenant à l'initiative du Preneur.

- **ARTICLE 11. SIGNALÉTIQUES, PLAQUES, ENSEIGNES**

Le Bailleur autorise le Preneur à installer toute signalétique, enseigne et panneau en lien avec son activité dans le Bâtiment Loué.

A cet égard, il est rappelé au Preneur les dispositions de l'article L 581-14 du Code de l'environnement aux termes desquelles le plan local d'urbanisme peut définir des zones dans lesquelles tout occupant d'un local commercial visible depuis la rue ou, à défaut d'occupant, tout propriétaire doit veiller à ce que l'aspect extérieur de ce local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le Preneur fera son affaire personnelle du respect de cette disposition sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra, en fin de jouissance, déposer tous panneaux, signalétiques, enseignes qu'il aura posés, sauf accord du Bailleur à les laisser ainsi que supprimer toute trace et remettre en état la partie considérée du Bâtiment Loué.

- **ARTICLE 12. CONDITIONS LOCATIVES**

12.1 Engagements du Bailleur

Le Bailleur est tenu envers le Preneur de :

- Mettre le Bâtiment Loué à la disposition du Preneur ;
- Garantir au Preneur, une occupation paisible ;
- Assurer les dépenses relatives aux grosses réparations et maintenance lourde relevant de l'article 606 du code civil ;
- Remédier à la vétusté ou mettre en conformité avec la réglementation le Bâtiment Loué, dès lors que ces prestations constituent les grosses réparations telles que strictement entendues et limitativement énumérées à l'article 606 du code civil ;

12.2 Engagements du Preneur

Le Preneur prendra le Bâtiment Loué dans l'état où ils se trouve à la Date de Prise de Possession sans qu'il ne puisse faire une quelconque réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucun travaux ou mise aux normes, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession du

Bâtiment Loué, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, y compris ceux relevant de la vétusté et de la force majeure.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser le Bâtiment Loué de manière raisonnable et suivant la destination qui lui a été donnée par le Bail ;
- Réaliser les Prestations d'aménagement dans le Bâtiment Loué dans la mesure où ces dernières ne portent pas atteinte à la structure du bien, au gros œuvre et à la surface des locaux loués et d'une manière générale à la sécurité ;
- Réaliser les Prestations d'entretien et de maintenance courante de sorte à remettre en fin de Bail le Bâtiment Loué en bon état de réparation, d'entretien et de remplacement.
- veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée du Bail, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVC), trappes de visite et de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres ;
- ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours et toutes les places de stationnement, notamment celles réservées aux personnes handicapées, dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;

En fin de bail, le Bailleur pourra conserver les aménagements réalisés par le Preneur en contrepartie d'une indemnité.

En cas de défaillance du Preneur, et après mise en demeure restée infructueuse passé le délai de trente (30) jours, le Bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même aux frais avancés du Preneur toutes les réparations et travaux nécessaires au bon état du Bâtiment Loué.

Le Preneur sera alors tenu de rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur à la charge conformément au présent Bail.

Le Preneur assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le Bailleur l'exécution de travaux par le Preneur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire.

12.3 Tous les travaux envisagés par le Preneur comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une demande préalable et écrite au Bailleur

Ces travaux devront être effectués et supportés par le Preneur, sous réserve, le cas échéant d'un accord financier entre les Parties.

En tout état de cause, ces travaux ne sauraient avoir pour effet de modifier la destination de l'usage du Bâtiment Loué.

12.4 Avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant (i.e. liés aux réparations d'entretien au maintien permanent en bon état du Bâtiment Loué) réalisés en cours de Bail, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et pièces graphiques) ;
- un calendrier des travaux ;
- un dossier de sécurité (si nécessaire) ; et
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire).

Ces documents devront être établis par un maître d'œuvre préalablement agréé par le Bailleur et, si nécessaire, validés par un contrôleur technique.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'envoi de ce dossier et sous réserve de l'accord exprès du Bailleur, lequel ne pourra refuser son accord que pour des motifs justifiés. Ce dernier s'oblige à se prononcer sur le dossier transmis dans un délai de trente (30) Jours, le défaut de réponse du Bailleur dans le délai précité valant refus de la réalisation des travaux.

Le Preneur devra, en fonction de la nature des travaux envisagés, souscrire ou faire souscrire les assurances constructions détaillées ci-dessous :

- une assurance tous risques chantier (T.R.C.) portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux existants ainsi que la responsabilité civile Maître d'ouvrage pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux, pour des montants appropriés.

- Dans le cas où les Travaux et aménagements du Preneur relèveraient du champ d'application de la loi n°78-12 du 4 Janvier 1978, le Preneur devra souscrire les polices d'assurance suivantes :

- ✓ une assurance dommages-ouvrage (D.O.), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre, et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78-12 du 4 janvier 1978 avec une

extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;

✓ une assurance Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage (R.C.M.O) tant pour son compte que pour le compte du Bailleur, et couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au Preneur ou au Bailleur du fait des travaux et de leur qualité de maître de l'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers. Il est précisé qu'au titre de cette police, Preneur et Bailleur sont considérés comme tiers entre eux ;

✓ une police d'assurance Responsabilité Civile « Constructeur Non Réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L. 242-1 et L 242-2 du Code des assurances.

12.5 En outre, le Preneur s'engage :

- À supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement ou de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies concessionnaires, postérieurement aux présentes ;

- A souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à résiliation du Bail ou à indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le Bailleur jugerait nécessaires, au cours du Bail, dans, sur, ou autour du Bâtiment Loué, quelles qu'en soient la nature et la durée.

À cet égard, dans l'hypothèse de travaux effectués par le Bailleur, ce dernier s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que lesdits travaux n'empêchent pas matériellement l'activité du Sous-locataire. Le Preneur reconnaît que le Bailleur a la faculté d'apporter toutes modifications qui lui plaira à l'aspect extérieur ou intérieur du Bâtiment Loué soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière.

- À s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance du Bâtiment Loué, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

La présente clause vaut décharge de responsabilité du Bailleur sur le Preneur pour les dommages de toute nature, chutes ou accidents ou qui seraient consécutifs à son accès par les entreprises missionnées par le Preneur.

• ARTICLE 13 RESPECT DES REGLEMENTS EN VIGUEUR

13.1 Le Preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives, notamment en ce qui concerne, la salubrité, la

réglementation du travail et de l'urbanisme, la surveillance et le gardiennage du Bâtiment Loué, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Le Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation du Bâtiment Loué aux termes du Bail, ainsi que de toutes les autorisations administratives afférentes, à l'activité du Preneur, et à ses Prestations d'aménagement. Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

13.2 Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation du Bâtiment Loué ayant pour origine un manquement ou un fait fautif du Preneur, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive du Bâtiment Loué, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des obligations financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation du Bâtiment Loué. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

13.3 Le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité exigées et mises à sa charge par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail.

- **ARTICLE 14. ASSURANCE**

14.1 Assurance du Bâtiment Loué

14.1.1 Le Bailleur souscrira les assurances suivantes :

- (i) Une assurance responsabilité civile propriétaire d'immeuble, garantissant notamment les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en raison de dommages causés au tiers du fait du Bâtiment Loué et du fait de la gestion de celui-ci, pour un montant estimé suffisant par le Bailleur.
- (ii) Une assurance propriétaire non occupant

Ces polices seront souscrites auprès de la ou des compagnies(s) d'assurance choisie(s) par le Bailleur, notoirement solvable(s) et habilitée(s) à assurer de tels risques à Mayotte. Elle(s) sera(ont) maintenue(s) pendant toute la durée du Bail.

En outre, le Promoteur a souscrit dans le cadre du CPI, pour le compte du Bailleur, une assurance construction « dommage-ouvrage » conformément à l'article L. 242-1 du Code des

assurances, et une assurance « tous risques chantier » qui couvre les dommages matériels subis par l'ouvrage en construction.

14.1.2 Le Preneur devra souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements les assurances suivantes :

- (i) Une assurance garantissant le Bâtiment Loué, à concurrence de sa valeur de reconstruction à neuf, et biens mobiliers garnissant le Bâtiment Loué, contre :
- l'incendie,
 - l'explosion,
 - les fumées,
 - les dégâts des eaux,
 - les dommages électriques,
 - les tempêtes, ouragans, cyclones,
 - le choc de véhicules terrestres,
 - le vol et le vandalisme,
 - les attentats, les grèves, les émeutes,
 - les actes de vandalisme, malveillance, sabotage,
 - les catastrophes naturelles,
 - le bris de glace,
 - le recours des voisins et des tiers,
 - ainsi que tous autres événements généralement assurés que le Preneur souhaite assurer.

Cette police comportera, en outre, toutes les extensions d'usage, y compris notamment le recours des tiers.

- (ii) Une assurance professionnelle pour l'exercice de l'activité d'exploitation de la TECHNOPOLE ;
- (iii) Une assurance responsabilité civile exploitation, pour les dommages corporels et pour les dommages matériels et immatériels.

Ces polices seront souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le Preneur supportera seul les primes correspondantes ainsi que les coûts résultant des franchises ou des sinistres non garantis en raison de son choix d'événements assurés ou des exclusions dans la ou les polices.

14.1.3 A la Date de Prise de Possession et à chaque fois que le Bailleur ou ses représentants en feront la demande, le Preneur est tenu de justifier de la souscription des polices susmentionnées,

par la remise d'attestations d'assurances précisant que la ou les police(s) sont conformes aux dispositions de l'Article 14.1.2. En outre, lesdites attestations d'assurance doivent :

- être établies par la compagnie d'assurance assurant le risque ;
- indiquer l'échéance de la police ;
- confirmer le paiement par le Preneur des primes échues à la date d'établissement de l'attestation ;
- confirmer que les garanties s'exercent avec renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, notamment en vertu des dispositions de l'Article 14.2.

14.1.4 Le Bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommage causé au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou de cambriolage ou de vandalisme, le Preneur devant au surplus assurer par lui-même le gardiennage et la surveillance du Bâtiment Loué.

14.1.5 Le Preneur devra déclarer au Bailleur, dans le délai fixé par les assurances de cinq (5) jours ouvrés, tout sinistre le concernant survenant dans le Bâtiment Loué sous peine de devoir garantir le Bailleur et ses assureurs de toute réduction de l'indemnité d'assurance liée à l'ancienneté du sinistre.

14.1.6 Le Preneur s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistances nécessaires pour permettre au Bailleur de souscrire les assurances indiquées à l'Article 14.1 et, notamment, en cas de sinistre, il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs du Bailleur à accéder au Bâtiment, à expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant au Bailleur et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres.

14.2 Recours

En cas de sinistre :

14.2.1 Le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tous recours et actions contre le Bailleur, son mandataire ou ses assureurs sauf en cas de négligence ou de malveillance imputable au Bailleur dûment établie :

- (i) Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle du Bâtiment Loué, de son mobilier et, plus généralement, tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, y compris des dommages causés aux aménagements qu'il aura effectués dans le Bâtiment Loué, et du fait de la privation de jouissance ;

- (ii) En cas de vol, tentative de vol, actes délictueux, voies de fait, détournements et/ou vandalisme dont le Preneur pourrait être victime dans le Bâtiment Loué, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance du Bâtiment Loué et de ses biens ;
- (iii) Pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans le Bâtiment Loué ou à l'extérieur de celui-ci, notamment par suite de rupture de canalisation de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central ou d'air conditionné ;
- (iv) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- (v) En cas d'accident survenu dans le Bâtiment Loué pendant le cours du présent Bail, quelle qu'en soit la cause.

14.2.2 Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable d'interruptions ou d'irrégularités même prolongées et quelque cause que ce soit :

- (i) De la fourniture de toutes sources d'énergie ou fluides, (service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts, ou tous autres services analogues), sauf faute de sa part ou des intervenants missionnés par lui ;
- (ii) Plus généralement de tous les services ou fournitures concernant le Bâtiment Loué, sauf faute de sa part ou des intervenants missionnés par lui ;

Sauf si le Bailleur est responsable de l'interruption ou des irrégularités constatées par le Preneur, ce dernier s'engage à ne faire aucune réclamation et à n'exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur pour ces motifs.

A ce titre, il est rappelé que le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions des prestations fournies par lesdits équipements et services.

14.2.3 Le Preneur fera son affaire personnelle de tout dégât causé au Bâtiment Loué et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché, sauf à démontrer une faute ou négligence du Bailleur directement à l'origine de ces dégâts.

14.2.4 Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, notamment, pour les bruits, odeurs, ou toute autre nuisance causée par lui.

14.3 Assurance d'exploitation

Sauf en cas de négligence ou de malveillance du Bailleur ou de ses représentants, le Preneur fait son affaire personnelle de tout préjudice d'exploitation résultant d'un sinistre dont il n'aura pas fait couvrir les conséquences par une assurance d'exploitation appropriée.

Le Preneur renonce à tout recours de ce chef contre le Bailleur, et s'engage à obtenir une renonciation identique de la part de ses assureurs.

14.4 Déclaration des sinistres

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant le Bâtiment Loué quelle que soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

• ARTICLE 15. DECLARATION ET REPARATION DES VICES ET DES DOMMAGES

15.1 Le Preneur s'engage à déclarer au Bailleur par lettre remise en main propre contre récépissé, doublée d'un envoi par courriel dans un délai de sept (7) jours, l'apparition de tout vice et de tout dommage ou sinistre affectant le Bâtiment Loué.

15.2 Pour permettre la réparation de ces vices et dommages, le Preneur s'engage à permettre l'accès au Bâtiment Loué à tous entrepreneurs et à leur permettre d'exécuter tous travaux et réparations. Si les réparations devaient se faire durant les heures d'ouverture, les jours et heures d'intervention seraient déterminées d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

Les frais éventuels induits seraient à la charge de la partie responsable (gardiennage, frais de personnel ...).

• ARTICLE 16. DESTRUCTION DU BATIMENT LOUE

16.1 Si le Bâtiment Loué venait à être détruit en totalité ou rendu inutilisable en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le présent Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des

indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 14.1.1 ci-dessus étant acquis au Bailleur.

16.2 Dans l'hypothèse d'une destruction partielle du Bâtiment Loué ou si le Bâtiment Loué est rendu partiellement inutilisable à la suite d'un sinistre quelconque, le Bailleur et le Preneur se réuniront pour étudier la possibilité de remettre le Bâtiment Loué dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la Date de Prise de Possession, dans un délai maximum de deux (2) ans.

Faute pour les Parties de nommer un expert dans les quinze (15) Jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du Bien statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. La décision de l'expert s'imposera aux Parties.

Si les Parties décident de procéder à la remise en état du Bâtiment Loué, et si leur état est compatible avec une exploitation partielle, alors le Bail se poursuivra et le Loyer continuera à être dû au prorata des surfaces permettant une exploitation par le Preneur pendant la durée de la privation de jouissance.

Il appartiendra au Bailleur de solliciter la prise en charge du différentiel de Loyer auprès de son assureur au titre de l'assurance "perte de loyer" qu'il aura souscrite.

16.3 Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction ou la remise en état du Bâtiment Loué s'avérerait impossible dans le délai susvisé ou si les Parties décidaient, d'un commun accord de ne pas reconstruire ou remettre en état le Bâtiment Loué, le présent Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur autre que celle qu'il pourrait percevoir en raison des polices d'assurance qu'il aura souscrite pour son compte, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 14.1.1 ci-dessus étant quant à lui acquis au Bailleur.

• ARTICLE 17. SOUS-LOCATION

17.1 Le Preneur pourra librement sous-louer partiellement ou totalement les locaux sous réserve de l'engagement de maintien de la destination objet du Bail par les sous-locataires dont l'objet social devra être conforme à l'activité de Technopole.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense expressément le Preneur de toute notification préalable à l'acte de sous-location, le Bailleur agréant par avance toute sous-location totale ou partielle des locaux loués consentie dans le respect du présent Bail.

En outre, le Bailleur renonce expressément à concourir à l'acte de sous-location, par dérogation à l'article 145-31 alinéa 4 du Code de commerce.

17.2 Toutefois, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s).

17.3 Le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du Décret, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

17.4 Les travaux d'aménagement et de remise en état du Bâtiment Loué, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

- **ARTICLE 18. VISITE DES LIEUX – DEMENAGEMENT**

18.1 Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser visiter le Bâtiment Loué par toute personne accompagnée du Bailleur ou de son mandataire, ou par les équipes techniques de maintenance tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture du Bâtiment Loué, sous réserve d'avoir été prévenu au moins quarante-huit heures (48) heures à l'avance sauf cas d'urgence. Ces visites et toutes recommandations, conseils ou commentaires faits par le Bailleur ou ses représentants ne pourront entraîner une quelconque responsabilité du Bailleur ou de ses représentants au titre des travaux.

18.2 Pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bâtiment Loué, ou encore en cas de mise en vente du Bâtiment Loué, le Preneur devra le laisser visiter par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour aux heures d'ouverture au public et à toute autre heure avec l'autorisation préalable et expresse du Preneur, lequel ne pourra pas refuser sans motif légitime, et laisser apposer un panneau ou écriteau aux fenêtres ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable.

- **ARTICLE 19. RESTITUTION DU BATIMENT LOUE**

19.1 En fin de jouissance, le Preneur devra rendre le Bâtiment Loué conformément aux stipulations visées à l'Article 12.3.

19.2 Les Parties conviennent que quatre (4) mois avant le départ du Preneur, il sera procédé à un pré-état des lieux « sortie » contradictoire entre les Parties.

Un second état des lieux de sortie contradictoire entre les Parties ou effectué par huissier sera effectué lors du départ effectif du Preneur matérialisé par la remise des clés.

Le coût des états des lieux susvisés, s'ils devaient être réalisés par Huissier de Justice, sera partagé par moitié entre les Parties.

19.3 Au cas où les travaux à la charge du Preneur et définis lors du pré-état des lieux, ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, le Bailleur pourra missionner des entreprises pour obtenir un devis correspondant aux travaux à effectuer. Le Preneur aura alors un (1) mois à compter de la mise en demeure qui lui sera adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception accompagnée des devis pour réaliser les travaux.

En cas de désaccord sur les travaux, les Parties conviennent de désigner d'un commun accord un expert qui aura pour mission de déterminer les travaux à réaliser et d'en chiffrer leur coût.

Les frais d'expertise seront répartis à part égale entre les Parties.

A défaut pour les parties de s'entendre sur le nom d'un expert, la Partie la plus diligente saisira la juridiction compétente afin que celle-ci se prononce sur le différent.

Chaque partie conservera à sa charge les frais d'avocat exposés.

19.4 Au cas où suite à un congé donné par le Preneur celui-ci ne libère pas le Bâtiment Loué à la date prévue par le congé, il sera redevable envers son Bailleur d'une indemnité d'occupation équivalente à deux mensualités du Loyer connu à la date du congé.

• **ARTICLE 20. CLAUSE RESOLUTOIRE**

20.1 Il est expressément prévu qu'en cas de défaut (i) de paiement de toute somme due au titre du bail (*loyers, charges, impôts, remboursements divers*) ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire ou (ii) de manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations essentielles du bail (celles visées aux articles « *destination* », « *indexation* », « *jouissance des Locaux Loués* », « *garnissement* », « *autorisations administratives – mises en conformité* », « *cession du bail* », « *sous-location* »), le Bailleur aura la faculté de résilier le présent Bail.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du présent Bail, délivrés par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice du présent Article.

Si un (1) mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le Bail sera résilié automatiquement et de plein droit, si bon semble au Bailleur.

Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition du Bâtiment Loué.

20.2 Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter le Bâtiment Loué, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus cité étant réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

20.3 A défaut par le Preneur d'évacuer le Bâtiment Loué, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire correspondant à deux (2) mensualités du Loyer en cours au jour de la résiliation du Bail, calculé *pro rata-temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer le Bâtiment Loué jusqu'au jour de sa libération effective libre de tout mobilier.

20.4 La mise en œuvre de la clause résolutoire ou de la résiliation du présent Bail, ne dispensera pas le Preneur du parfait accomplissement de ses obligations au titre de la remise en état des lieux.

- **ARTICLE 21. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Si, pendant la durée du Bail initial ou renouvelé, la propriété du Bâtiment Loué est transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de la substitution de l'acquéreur. Cette substitution se réalisera par le transfert de la propriété du Bâtiment Loué à l'acquéreur.

- **ARTICLE 22. INFORMATIONS DU BAILLEUR**

22.1 Lors de la conclusion du Bail, le Bailleur déclare qu'il ne sera pas en mesure de fournir les renseignements prévus par les dispositions des articles L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bâtiment Loué devant être construit à neuf.

Par la suite, à savoir tous les trois (3) ans, le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux (2) mois de la fin de chaque période triennale :

- a) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois (3) années précédentes au titre du Bâtiment Loué en précisant leur coût.
- b) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois (3) années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

22.2 Le Bailleur distinguera parmi les travaux qu'il compte réaliser ou ceux qu'il a déjà réalisés, ceux qui sont à la charge du Bailleur et ceux qui sont à la charge du Preneur.

Les Parties conviennent expressément que la liste de travaux prévisionnels ne constituera pas pour le Bailleur un engagement pour lui de réaliser lesdits travaux, au cas notamment où, pour des raisons extérieures à sa volonté, il ne pourrait les réaliser.

22.3 En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

- **ARTICLE 23. FISCALITE -TVA**

Les Parties déclarent que la présente convention n'est pas assujettie à la TVA.

- **ARTICLE 24. CESSION - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR**

24.1 Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail, en totalité ou en partie, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

24.2 Si le Bailleur devait envisager de vendre le Bâtiment Loué, il s'engage à informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est

subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.

Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les Parties entendent appliquer les dispositions précédentes en cas de cession unique de plusieurs locaux appartenant à l'Immeuble, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou à la cession globale de l'Immeuble.

- **ARTICLE 25. POLLUTION DES SOLS**

En application des dispositions des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que le Bâtiment Loué est situés en secteur d'information sur les sols.

A cet effet, demeurent annexées au présent Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement.

- **ARTICLE 26 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le Bien entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur fera établir un diagnostic de performance énergétique des Locaux Loués.

Ce diagnostic établi par [Prénom et nom de l'expert], expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code, sera remis au Preneur [●] mois suivant la Date de Prise de Possession de la Durée du Bail et constituera une Annexe au Bail.

Les Parties reconnaissent avoir une parfaite connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires aux termes desquels des travaux d'amélioration de la performance énergétique pourront être imposés pour les bâtiments à usage tertiaire et en particulier dans le Bien, selon les modalités définies par voie réglementaire.

Dès lors, le Preneur s'engage à collaborer, à tout moment, avec le Bailleur dans le cadre de l'application de la réglementation thermique ou toute autre réglementation relative à la performance environnementale, en ce compris les obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensemble de bâtiments à usage tertiaire, prévues aux articles L. 111-10-3 et R. 131-38 à R. 131-44 du Code de la construction et de l'habitation et leurs modifications éventuelles, et le ou les arrêté(s) pris en application desdites dispositions, et toutes réglementations futures (la « Réglementation Thermique »), en particulier pour (i) la transmission annuelle des données sur la plateforme informatique centralisant les consommations énergétiques des bâtiments (OPERAT) et (ii) le respect des objectifs de réduction de consommation d'énergie finale à atteindre dans le cadre de la Réglementation Thermique. Le non-respect de cet engagement de transmission annuelle des données par le Preneur au Bailleur et ce, après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur se réserve le droit de résilier le Bail.

- **ARTICLE 26. NOTIFICATION - ELECTION DE DOMICILE**

Toute notification ou communication relative au présent Bail devra être effectuée par écrit et délivrée aux adresses indiquées ci-dessous (ou à toute autre adresse préalablement notifiée par écrit par le destinataire à l'expéditeur).

Le Bailleur : SASU MAYOTTE TECHNOPOLE, 4 Place Mariage B.P. 635 – 97600 Mamoudzou

Le Preneur : ASSOCIATION MAYOTTE TECHNOPOLE, Place Mariage BP 635 97600 MAMOUDZOU

- **ARTICLE 29 COMPETENCE ET REGLEMENT DES LITIGES**

Tous litiges nés du présent Bail seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation des biens loués.

- **ARTICLE 30 ANNEXES**

Annexe 1 : Plans architecturaux

Annexe 2 : Notice descriptive

Annexe 3 : Plan masse

Fait à MAMOUDZOU, le 01/08/2022.....
En trois (3) exemplaires originaux
(*)

LE BAILLEUR Mme Nadine HAFIDOU SASU MAYOTTE TECHNOPOLE Le Président Place Mariage - CS 73904 97641 MAMOUDZOU CEDX	LE PRENEUR M. Madi VELOU 
--	--

(*) *Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé » + paraphes sur chacune des pages et annexes*