Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

praemia REIM FRANCE

IMMEUBLE GREEN CORNER

5/7, AVENUE DU STADE DE FRANCE ET 48/76, RUE CRISTINO GARCIA

93210 SAINT-DENIS

BAIL COMMERCIAL DE BUREAUX

ENTRE

PRIMOVIE

(EN QUALITE DE BAILLEUR)

ET

HAUTE AUTORITE DE SANTE

(EN QUALITE DE PRENEUR)

---

26 mars 2026 | 00:24:20 CET

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

BAIL COMMERCIAL DE BUREAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **PRIMOVIE,** société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est situé à PARIS (8ème) - 36 rue de Naples, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 752 924 845,

Représentée par **PRAEMIA REIM FRANCE**, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 825.100 euros, dont le siège social est situé à PARIS (8ème) - 36 rue de Naples, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124, en sa qualité de Gérant et Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043,

Elle-même représentée par Monsieur **Philippe GOLDBERGER**, en sa qualité de Directeur pôle bureau, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

La **HAUTE AUTORITE DE SANTE**, autorité publique indépendante à caractère scientifique dotée de la personnalité morale et disposant de l'autonomie financière, crée par la loi numéro 2004-810 du 13 août 2004 relative à l'assurance maladie, régie par le décret numéro 2004-1139 du 26 octobre 2024, dont le siège social est situé à SAINT-DENIS (93212) - 5 avenue du Stade de France,

Représentée par Monsieur le Professeur **Lionel COLLET**, agissant en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

TABLE DES MATIERES

0. RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE DU BAIL INITIAL 5
1. REGIME JURIDIQUE - DESIGNATION - ETAT DES LIEUX 5
2. DESTINATION - GARNISSEMENT - EXPLOITATION 7
3. DUREE 7
4. LOYER 8
5. DEPOT DE GARANTIE 10
6. CHARGES, DEPENSES, IMPOTS ET TAXES 11
7. PAIEMENTS 17
8. R.I.E / SERVICES. 17
9. CONDITIONS LOCATIVES 18
10. CESSION ET SOUS-LOCATION 22
11. ENTRETIEN - TRAVAUX – ENVIRONNEMENT – ACCESSION - NIVELLEMENT 24
12. ASSURANCES 32
13. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES 33
14. STIPULATIONS GENERALES 35
15. TOLERANCES - RENONCIATIONS - INDIVISIBILITE 37
16. CLAUSE RESOLUTOIRE 37
17. INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES 38
18. SUBROGATION 39
19. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT 39
20. DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTE 40
21. ETHIQUE ET CONFORMITE 40
22. DIVISIBILITE 41
23. RENONCIATION DU PRENEUR AU BENEFICE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL 42
24. ELECTION DE DOMICILE 42
25. ATTRIBUTION DE JURIDICTION 42
26. FRAIS 42
27. SIGNATURE ELECTRONIQUE – CONVENTION DE LA PREUVE 42

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble, à usage principal de bureaux, situé 5/7, avenue du Stade de France et 48/76, rue Cristino Garcia - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS (ci-après l'« **Immeuble** »).

Par acte sous seing privé en date du 25 avril 2013, modifié par trois avenants en date des 1er octobre 2015, 23 février 2017, 29 août 2019 et par un quatrième avenant non daté, le Bailleur a donné à bail au Preneur, pour une durée de douze (12) années courant à compter du 1er octobre 2015, tel qu'il résulte du procès-verbal de mise à disposition en date du 1er octobre 2015, et expirant au 30 septembre 2027 (ci-après ensemble le « **Bail Initial** »), les locaux suivants situés dans l'Immeuble :

- 12.461,40 m² de bureaux correspondant aux lots :
    - Lot A au rez-de-chaussée ;
    - Lots A, B et C des deuxième, troisième et quatrième étages ;
- CENT SOIXANTE QUINZE (175) emplacements de stationnements :
    - TRENTE-QUATRE (34) au-rez-de-jardin, numérotés 1 et 2, 6 à 30 inclus, 43 à 48 inclus et 51 ;
    - TRENTE-HUIT (38) au rez-de-chaussée bas, numérotés 1 à 7 inclus, 12 à 28 inclus et 30 à 43 inclus ; et
    - CENT TROIS (103) au premier sous-sol, numérotés 1 à 4 inclus, 47 à 72 inclus, 89 à 109 inclus, 113 à 139 inclus et 146 à 170 inclus ;
- 101,60 m² d'archives correspondant aux lots :
    - Lot 4 au rez-de-chaussée ; et
    - Lot 7 au rez-de-jardin ;

  (ci-après les « **Locaux Initiaux** »).

Le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait, après résiliation du Bail Initial, de reprendre à bail une partie des Locaux Initiaux au titre d'un nouveau bail commercial, et de restituer l'autre partie des Locaux Initiaux correspondant aux :

- lots A et C situés au deuxième étage de l'Immeuble ; et
- CENT-CINQ (105) emplacements de parking intérieurs, situés au premier sous-sol et au rez-de-jardin de l'Immeuble,

  (ci-après les « **Locaux Restitués** »).

Concomitamment aux présentes, les Parties rappellent qu'elles ont conclu :

- un protocole d'accord portant sur les conditions de libération des Locaux Restitués (le « **Protocole** ») ; et
- un bail commercial conclu entre le Bailleur et le Preneur, portant sur le lot B du deuxième étage (le « **Bail HAS B2** »).

Le Bailleur ayant accepté l'offre du Preneur, les Parties se sont alors rapprochées afin de conclure le présent bail commercial (le « **Bail** ») qui annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre les Parties et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi les différentes stipulations du Bail, chacune ayant eu la

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

possibilité de se faire assister par ses propres conseils et d'apprécier ainsi la portée de ses engagements préalablement à sa signature.

Les Parties déclarent, en conséquence, que le Bail, lequel correspond 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.

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

0. RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE DU BAIL INITIAL – LIBERATION DES LOCAUX RESTITUES

0.1 Résiliation amiable et anticipée du Bail Initial

Les Parties conviennent d'un commun accord de résilier le Bail Initial amiablement, avec effet rétroactif et un instant de raison avant la date de prise d'effet du présent Bail telle que prévue ci-après, sans indemnité de part et d'autre, sous réserve des stipulations du Protocole.

A cet effet, le Preneur déclare avoir notifié la présente résiliation du Bail Initial, à ses frais et au moins un mois avant la date de prise d'effet du présent Bail, aux éventuels créanciers inscrits, conformément aux dispositions de l'article L. 143-2, alinéa 2 du Code de Commerce ; le Preneur garantira en toutes hypothèses le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect que ce dernier pourrait subir de ce fait.

En tant que de besoin, il est précisé que la présente résiliation du Bail Initial sera considérée comme nulle et non avenue et donc comme n'ayant jamais existé dans l'hypothèse où le présent Bail ne prenait pas effet faute pour le Preneur (i) de libérer les Locaux Restitués à la Date de Restitution (telle que définie ci-après) et (ii) de respecter les stipulations du Protocole.

0.2 Libération des Locaux Restitués

Le Preneur s'engage expressément et irrévocablement, vis-à-vis du Bailleur, à libérer les Locaux Restitués le 24 mars 2026 (la « **Date de Restitution** ») dans l'état tel que détaillé aux termes du Protocole, le Preneur s'engageant à respecter strictement l'ensemble des clauses et conditions du Bail Initial, notamment l'entretien des Locaux Initiaux (en ce compris les Locaux Restitués), jusqu'à cette date.

1. REGIME JURIDIQUE - DESIGNATION - ETAT DES LIEUX

1.1 Régime juridique

Le Preneur n'a pas la qualité de commerçant et n'exerce pas d'activité commerciale. Néanmoins, les Parties entendent se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux, de sorte que le Bailleur, par les présentes, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-11, D. 145-12 à D. 145-19, R. 145-20 à R. 145-33 du Code de commerce, à l'article 33 du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifié, ainsi qu'aux stipulations énoncées par le Bail.

Le Bail est par ailleurs régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, dans la mesure où les stipulations du présent Bail n'y dérogent pas.

1.2 Désignation des Locaux Loués

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (ci-après les « **Locaux Loués** ») qui dépendent de l'Immeuble :

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Une surface d'environ 8.340,60 m², quote-part de parties communes incluses et ainsi décomposée :

- Locaux à usage exclusif de bureaux d'une surface d'environ 1.419 m² (lot A0), situés au rez-de-chaussée de l'Immeuble ;

- Locaux à usage exclusif de bureaux d'une surface d'environ 3.610 m² (lots A3, B3, C3), situés au 3ème étage de l'Immeuble ;

- Locaux à usage exclusif de bureaux d'une surface d'environ 3.210 m² (lots A4, B4 et C4), situés au 4ème étage de l'Immeuble ;

- Locaux à usage exclusif d'archives d'une surface d'environ 101,60 m² situés au rez-de jardin (lot 7) et au rez-de-chaussée (lot 4) ; et

- SOIXANTE-DIX (70) emplacements de parking intérieurs, situés :

    - au rez-de-chaussée, numérotés de 16 à 30,

    - au rez-de-jardin, numérotés de 44 à 51,

    - au 1er sous-sol, numérotés de 89 à 109 et 113 à 138 ;

Tels qu'identifiés sur les plans figurant en annexe (**Annexe 1.1**).

Tels que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune restriction ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et les trouver conformes à l'usage auquel il les destine. Il est convenu que toute éventuelle différence ou erreur dans la désignation, la composition des Locaux Loués et/ou les superficies mentionnées ci-dessus et/ou résultant des plans annexés ne pourra entraîner ni modification du loyer ni réclamation ou recours du Preneur, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.

Les surfaces ci-dessus indiquées sont des surfaces locatives.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

1.3 **Prise de possession des Locaux Loués - état des lieux**

1.3.1 - Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les Locaux Loués dès avant ce jour et avoir pu vérifier que ceux-ci répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

En conséquence, le Preneur prendra possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux supplémentaires ni aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

1.3.2 - Le Preneur occupe déjà les Locaux Loués au titre d'un précédent bail et les Parties entendent se référer à l'état des lieux d'origine.

Le Preneur reconnaît occuper les Locaux Loués dès avant ce jour au titre du Bail Initial.

Un état des lieux (comportant éventuellement un jeu de photographies des Locaux Loués) sera dressé contradictoirement entre les Parties et un exemplaire original du procès-verbal sera conservé par chacune des Parties.

Les éventuels frais pour établir cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Au cas où cet état des lieux contradictoire ne peut pas être dressé, le Bailleur fera établir un état des lieux par commissaire de justice, à frais partagés entre les Parties et en adressera un exemplaire au Preneur.

Toutefois, d'un commun accord entre les Parties le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du Bail Initial en date du 1er octobre 2015, ci-annexé (**Annexe 1.3**), constituera l'état des lieux d'entrée de référence.

Le Preneur reconnaît également avoir pu vérifier que les Locaux Loués répondent aux besoins de l'activité qu'il veut y exercer.

2. DESTINATION - GARNISSEMENT - EXPLOITATION

2.1 Destination

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et à usage exclusif de bureaux au sens de l'article R. 145-11 du Code de commerce, à l'exclusion de toute autre utilisation et notamment à l'exclusion de la réception du public et de la vente au public. Aucune marchandise n'y sera entreposée ni exposée à la vente et les parkings devront être utilisés uniquement pour le stationnement d'un maximum d'une (1) voiture de tourisme par emplacement.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires hormis dans le respect des articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'Immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celles du Preneur, lequel ne pourra réclamer aucune exclusivité.

2.2 Garnissement et exploitation

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 valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et charges et de l'exécution des présentes.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrés sauf, éventuellement, au cours des périodes de vacances.

3. DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er mars 2026 pour se terminer le 29 février 2036.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, le Bail cessera par la délivrance d'un congé par le Preneur, lequel devra être notifié exclusivement par acte extrajudiciaire, avec un préavis de DOUZE (12) mois, le Preneur reconnaissant que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Par dérogation à l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à sa

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

faculté de donner congé pour l'expiration des trois premières périodes triennales de telle sorte que le Bail sera d'une durée ferme et incompressible de DIX (10) années. En conséquence, le Preneur ne pourra délivrer congé au Bailleur que pour la fin du Bail.

Il est expressément stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, comme pour les renouvellements ultérieurs, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années, mais avec la faculté pour le Preneur de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais susvisés.

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur quitterait les Locaux Loués de manière anticipée, en contradiction avec les stipulations légales applicables aux baux commerciaux, ainsi qu'avec les stipulations du Bail, le Preneur devra verser au Bailleur l'ensemble des loyers et charges dus jusqu'à la fin de la période ferme du Bail.

4. LOYER

4.1 Loyer initial

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial hors taxes, hors charges, hors fiscalité de DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (2.727.525,00 €).

Etant précisé que les surfaces indiquées supra à l'Article 1.1 Désignation incluent une quote-part des parties communes de l'Immeuble qui n'entre pas dans le périmètre des Locaux Loués, mais qui de convention expresse entre les Parties, est prise en compte pour le calcul du loyer et devra être prise en compte lors de ses renouvellements éventuels.

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur à chaque échéance de loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A.) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et autres sommes dues en vertu du Bail.

Au regard de l'option pour la TVA sur les loyers, le Preneur non assujetti confirme par les présentes son accord exprès pour l'option à la TVA sur les loyers.

Cet accord exprès permet de constater que sont bien remplies les conditions de validité de l'option pour la TVA prévue par le BOFiP BOI-TVA-CHAMP-50-10 et plus particulièrement par le paragraphe 50, ainsi que l'ensemble des conditions prévues par l'article 260 du Code général des impôts.

Le Preneur non assujetti accepte donc expressément l'option à la TVA sur les loyers et l'application de la TVA au taux normal sur les loyers, le Preneur acceptant ainsi l'ensemble des conséquences financières liées à cette option TVA et donc au paiement de la TVA sur les loyers en sa qualité de Preneur non assujetti.

A titre personnel et incessible, le Bailleur consent au Preneur une franchise exceptionnelle de loyer équivalente à VINGT-HUIT (28) mois de loyer Hors Taxes et Hors Charges. Cette franchise porte exclusivement sur le loyer principal hors charges et hors taxes, de telle sorte que les charges, taxes (et redevance services et RIE le cas échéant) dues pendant cette période de franchise demeureront exigibles et cela, dès la date de prise d'effet du Bail. Cette franchise ne sera pas applicable aux renouvellements éventuels du Bail.

La franchise sera répartie comme suit :

- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2026 ;

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2027 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2028 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2029 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2030 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2031 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2032 ;
- TROIS (3) mois de franchise à compter du 1er mars 2033 ;
- DEUX (2) mois de franchise à compter du 1er mars 2034 ;
- DEUX (2) mois de franchise à compter du 1er mars 2035.

Etant précisé en tant que de besoin que la franchise sus-énoncée est hors du champ d'application de la TVA.

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que dans l'hypothèse où le Bail prendrait fin par anticipation pour une raison quelconque exclusivement imputable au Preneur, la franchise ci-dessus accordée par le Bailleur, devra être remboursée au Bailleur.

4.2 **Exigibilité - Modalités de paiement**

Le loyer, ainsi que les charges, taxes et prestations détaillées ci-après (ci-après les « **Accessoires** »), seront payables par virements bancaires, trimestriellement et d'avance, au plus tard les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer et les Accessoires correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé proportionnellement et payable le jour de la prise d'effet du Bail mentionnée à l'Article 3 ci-dessus.

4.3 **Indexation**

Les Parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) (série FRANCE entière, base 100, 1er trimestre 2010) publié trimestriellement par l'INSEE.

Les Parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du Bail et l'activité du Bailleur.

Le loyer stipulé à l'Article 4.1 ci-dessus sera ainsi indexé annuellement en fonction de la variation de l'ILAT, et, ce, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations subséquentes, l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison et le nouvel indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice ; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant 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. A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties. Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expert seront supportés pour moitié par 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 son avis sera définitif et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

5. DEPOT DE GARANTIE

5.1 Dépôt de garantie

Le Preneur est redevable de la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (681.881,25 €), correspondant à TROIS (3) mois de loyer HT, en garantie du paiement de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit en vertu du Bail.

En aucun cas, ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le montant du dépôt de garantie ayant été fixé en tenant compte de cette stipulation.

A chaque ajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à TROIS (3) mois de loyer HT.

En cas de transmission de la propriété des Locaux Loués par le Bailleur, notamment en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait lui succéder par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transmis par le Bailleur au nouveau propriétaire des Locaux Loués lors de cette transmission, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute restitution et/ou réclamation concernant ledit dépôt de garantie contre le nouveau propriétaire, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le solde éventuel dudit dépôt sera restitué après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du Bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état des Locaux Loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable envers le Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

En cas de sommes dues au Bailleur en vertu du Bail et laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de les prélever immédiatement sur le dépôt de garantie, à charge pour le Preneur de le reconstituer aussitôt à la hauteur convenue au plus tard dans le délai de dix (10) jours ouvrés, et ce afin que le Bailleur dispose constamment d'un montant correspondant à trois (3) mois de loyer HT, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16 ci-dessous, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession du Bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant à trois (3) mois du loyer HT alors exigible, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

5.2 Dérogation exceptionnelle

A titre *intuitu personae*, incessible et eu égard à la solvabilité notoire du Preneur, les stipulations de l'Article 5.1 du Bail ne s'appliquent pas au Preneur signataire des présentes, de sorte que les Parties conviennent que le Preneur est expressément exonéré du versement du dépôt de garantie.

6. CHARGES, DEPENSES, IMPOTS ET TAXES

6.1 Nature des charges

Les charges des Locaux Loués et de l'Immeuble (ci-après les « **Charges** ») sont constituées par :

a) Les charges générales, constituées de l'ensemble des dépenses et coûts d'entretien, de travaux, de fonctionnement et de gestion relatifs tant aux Locaux Loués qu'aux parties d'utilité collective de l'Immeuble (ci-après les « **Charges Générales** »).

Il est convenu que les parties d'utilité collective de l'Immeuble (ci-après les « **Parties d'Utilité Collective** ») s'entendent de tous les éléments immobiliers et mobiliers, installations et équipements dès lors qu'ils n'auront pas un caractère ou une utilité exclusivement privatifs, et notamment :

- les éléments structuraux de l'Immeuble : toitures, façades, murs porteurs, planchers, sous-sols, etc.,
- les surfaces de circulation : halls, terrasses, jardins, paliers, escaliers, voiries cours intérieures, espaces verts, patios, aires et emplacements de stationnement non privatifs, etc.,
- les locaux techniques,
- les installations techniques (climatisation, chauffage, électricité, eau, etc.),
- les revêtements de sols et murs,
- les plafonds,
- les serrures, portes, fenêtres, volets roulants,
- les installations de télésurveillance,
- les installations incendie (sprinkler, cuve, alarme incendie, poteaux incendie, RIA),
- la robinetterie, les appareils sanitaires,
- les conduits et canalisations desservant l'Immeuble et les Locaux Loués,
- les ascenseurs,
- les clôtures et barrières,
- et, si les Locaux Loués ou l'Immeuble sont ou seront mis ultérieurement en copropriété, les parties communes telles qu'elles seront définies par le règlement de copropriété.

Les Parties déclarent, et le Preneur reconnaît, que toutes les Parties d'Utilité Collective de l'Immeuble telles qu'elles sont actuellement prévues seront nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

b) Les charges fiscales, constituées des impôts, contributions, taxes et redevances liés au Bail et ci-après précisés (ci-après les « **Charges Fiscales** »).

6.2 Quotes-parts de Charges – Répartition entre locataires de l'Immeuble

6.2.1 – Si les Locaux Loués ne dépendant pas d'une copropriété, les quotes-parts de Charges seront établies comme suit :

a) La quote-part de Charges Générales applicable aux Locaux Loués est établie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- Pour les locaux autres que les emplacements de stationnement, en fonction de leur surface rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble, sauf à pratiquer des pondérations en fonction de leur situation dans l'Immeuble ou de l'utilité particulière que pourront présenter certains équipements pour lesdits locaux par rapport aux autres locaux de l'Immeuble ;
- Pour les emplacements de stationnement, en fonction de leur nombre rapporté à celui du total des emplacements de même nature de l'Immeuble, sauf à pratiquer des pondérations en fonction de leur situation et/ou de leurs dimensions particulières.

b) Les Charges Fiscales imputables au Preneur correspondent aux Locaux Loués et à la quote-part des Parties d'Utilité Collective nécessaires à leur exploitation.

6.2.2 – Si les Locaux Loués ou l'Immeuble dépendent d'une copropriété, la quote-part des charges de copropriété applicable aux Locaux Loués (en sus des Charges Générales et des Charges Fiscales visées à l'Article 6.1 ci-dessus) sera établie comme suit :

- Si les Locaux Loués ou une partie des Locaux Loués constituent un ou plusieurs lot(s) de copropriété, la quote-part des charges de copropriété correspond aux tantièmes de ce ou ces lot(s) dans la copropriété ;
- Si les Locaux Loués constituent une partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges de copropriété est calculée d'abord à partir des tantièmes du lot puis, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, en fonction de la surface exploitée par le Preneur, rapportée à l'ensemble des surfaces exploitées dudit lot.

6.2.3 - En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement qui justifierait une modification de la répartition ou des pondérations de Charges entre ses locataires de l'Immeuble, tel que : Changement dans l'utilisation ou dans l'utilité des installations, services ou équipements ; création d'installations, services, équipements ou locaux nouveaux ; modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux existants ; mise en copropriété ou modification du règlement de copropriété ; changement de la législation ou de la réglementation ; ou encore utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations.

6.2.4 – Les surfaces mentionnées au présent Bail s'entendent des surfaces occupées augmentées d'une quote-part de parties communes.

6.3 Inventaire des catégories de Charges – Répartition entre Bailleur et Preneur

Le présent article, complété par l'article ci-après relatif aux travaux, constitue, de convention expresse entre les Parties, l'inventaire, prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, contributions, taxes et redevances liés au Bail, et règle leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Cet inventaire des catégories de Charges présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et donnera lieu

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

à un état récapitulatif annuellement adressé par le Bailleur au Preneur, dans les conditions fixées par l'article R. 145-36 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, contributions, taxes ou redevances nouveaux dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur selon la quote-part définie ci-dessus, ce que le Preneur accepte expressément.

6.3.1. Charges des Locaux Loués et de l'Immeuble incombant au Preneur

Les Charges des Locaux Loués et de l'Immeuble seront facturées ou refacturées par le Bailleur au Preneur à hauteur des quotes-parts définies au 6.2 ci-avant.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur doit acquitter directement pour son occupation, telles que visées au 6.3.1.3 ci-après.

6.3.1.1 – Charges Générales

Le Preneur supportera la totalité des Charges ci-après afférentes aux Locaux Loués, dans les limites de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur remboursera au Bailleur :

- toutes charges de toute association et/ou groupement créé pour gérer et entretenir les biens et droits immobiliers à usage commun de l'Immeuble (en ce compris les charges de copropriété, de ZAC, les primes d'assurances souscrites par la copropriété ou l'AFUL/ASL) et tous les honoraires des mandataires désignés (gestionnaire AFUL ou ASL, syndic de copropriété) ;

- les honoraires, frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ce compris les VRD ;

- les frais de réparation et de renouvellement du petit matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation ;

- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs ;

- les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et/ou de remplacement des appareils de levage, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, sprinklers, les portes sectionnelles, les RIA, les dispositifs de désenfumage et de protection contre la foudre, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité (y compris de secours ou sécurisée), contrôle d'accès, gestion technique centralisée, etc. et plus généralement de tous équipements ;

- les frais de ravalement correspondant à l'entretien et de nettoyage des façades ;

- les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;

- les frais d'audit, de suivi et de mise en place d'instruments de mesure destinés au mesurage et à l'évaluation des performances environnementales de l'Immeuble ;

- tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (en ce compris notamment la climatisation et les ascenseurs et monte-charges), qu'ils soient liés ou non à l'activité du

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Preneur et/ou à l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur et/ou par les occupants des Locaux Loués et de l'Immeuble du chef du Preneur, avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, ainsi que ceux prescrits par les administrations compétentes, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil tels qu'ils sont définis à l'Article 11.1 ci-après ;

- les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;

- toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux ;

- les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes ;

- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation des parties communes, et plus généralement toute consommation de fluides, quels qu'ils soient, tous les frais liés à la maintenance et aux consommations des appareils de production d'énergie, ainsi que toutes dépenses concourant à la gestion environnementale et aux économies d'énergie ;

- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'Immeuble et/ou le confort des utilisateurs ;

- toutes les dépenses liées aux éventuels services de l'Immeuble (fitness, conciergerie, centre de conférence, espace de coworking, etc.) ;

- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales ;

- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'Immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'Immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail ;

- les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation de la qualité sanitaire de l'eau ;

- les honoraires de courtage d'assurance et les primes des polices d'assurances visées infra à l'Article 12.1, ainsi que les surprimes éventuelles acquittées pour les Locaux Loués ;

- les honoraires de gestion administrative, technique et/ou locative (à l'exception de ceux liés à la gestion des loyers) des mandataires ou de l'administrateur de biens, qui devront être conformes aux usages du marché ;

- les charges résultant de l'existence éventuelle de servitudes ou de constitution de servitudes ;

- les honoraires des prestataires chargés d'optimiser les charges, taxes et impôts afférents à l'Immeuble et refacturables au Preneur au titre du Bail ; et

- les charges relatives à l'entretien, au fonctionnement et au nettoyage du RIE, s'il en existe, y compris les dépenses de renouvellement des équipements lourds de cuisine

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

dans le cas prévu le cas échéant au paragraphe RIE.

6.3.1.2 – Charges Fiscales

En sus des charges énoncées ci-dessus, le Preneur remboursera également au Bailleur tous impôts, taxes, redevances et contributions de quelque nature que ce soit, auxquels les locataires peuvent être assujettis, ou dont l'Immeuble pourrait faire l'objet, y compris certains de ceux qui sont normalement à la charge d'un propriétaire, tels que la taxe de foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe annuelle (qu'elle soit additionnelle ou non) sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage situés en Ile-de-France (article 231 ter du CGI modifié par l'article 38 de la Loi de Finances pour 1999) et les surfaces de stationnement, le cas échéant, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur l'Immeuble et les Locaux Loués liés à l'usage de l'Immeuble ou des Locaux Loués, à un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement, et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit (en ce compris toutes taxes ou redevances environnementales et/ou en relation avec la performance énergétique de l'Immeuble, en particulier la taxe spéciale d'équipement), en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelle que soit leur assiette et quel qu'en soit le débiteur légal, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble, des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement mais à l'exception de ceux relatifs à la situation personnelle du Bailleur et qui seraient à la charge du Bailleur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Il est rappelé en tant que de besoin que le remboursement de l'impôt foncier et de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux sont soumis à la TVA.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux.

- **Stipulations dérogatoires** :

A titre *intuitu personae* au profit du Preneur, il est convenu ce qui suit :

- La taxe foncière n'est pas refacturable au Preneur ; et
- S'agissant de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, il est précisé que l'article 1521-II du Code Général des Impôts exonère de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat, les départements, les communes, et les Etablissements publics, scientifiques, d'enseignement et d'assistance et affectés à un service public. A ce titre, le Bailleur s'engage à réaliser les démarches nécessaires en vue de l'obtention de cette exonération. Le Preneur sera ainsi dispensé du remboursement de cette taxe si le Bailleur n'a pas à en acquitter le montant.

6.3.1.3 – Charges personnelles du Preneur

- Le Preneur devra payer ses impôts, taxes et contributions personnels et mobiliers et tout nouvel impôt, taxe ou contribution dont il est le redevable légal, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition ;
- Le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que la location desdits compteurs.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des consommations correspondant aux Locaux Loués selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'Immeuble.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Le Preneur devra à ce titre, à la date de remise des clés, justifier au Bailleur qu'il a accompli toutes les démarches nécessaires pour avertir l'administration fiscale de son déménagement de l'Immeuble et qu'il a réglé tous ses impôts personnels et mobiliers et autre impôt ou taxe à sa charge de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

6.3.2 – Charges des Locaux Loués et de l'Immeuble incombant au Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce, seront supportées par le Bailleur les Charges ci-après :

- les dépenses relatives aux grosses réparations (et les éventuels honoraires y attachés) relevant de l'article 606 du Code civil telles qu'elles sont définies à l'Article 11.1 ci-après ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou nécessaires à la mise en conformité des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil (telles que définies à l'Article 11.1 ci-après) ;

- le ravalement impliquant des reprises en façade assimilable aux grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil (hors nettoyage et entretien courant des façades) ;

- les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués ;

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;

- les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués, ni à un service dont bénéficie le Preneur ;

- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

6.4 **Paiement des Charges**

Les Charges visées ci-dessus sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et devront être acquittées par le Preneur de la façon suivante :

- le Preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par virement bancaire, ainsi qu'il est prévu à l'Article 4.2 ;

- le premier paiement calculé *prorata temporis* sera fait pour la période commençant à la date de la prise d'effet du Bail et expirant le dernier jour du trimestre alors en cours. Lors de son départ, elles seront calculées *prorata temporis* jusqu'au jour effectif de la restitution des clés ou, si cette date est différente, jusqu'à la résiliation effective du Bail ;

- le montant de cette provision sera basé sur les dépenses TTC de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles TTC de l'année considérée. Ledit montant applicable pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble ;

- le Bailleur pourra, en tout état de cause, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité ; et

- dans le courant de l'année civile suivante et au plus tard le 30 septembre sur l'exercice annuel, le Bailleur ou le gestionnaire de l'Immeuble arrêtera les comptes de l'année

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Il est précisé en tant que de besoin que les provisions pour charges sont quittancées TVA incluses mais que celle-ci n'apparaît que lors de la reddition des charges.

7. PAIEMENTS

7.1 - Sanction

Tout paiement de loyer et/ou de charges qui ne serait pas effectué valeur premier jour de chaque trimestre civil portera de plein droit intérêts au taux fixe de 5% annuel, lesquels seront payables avec la somme principale. Il en sera de même en ce qui concerne toute autre somme due par le Preneur au Bailleur qui n'est pas payée à sa date d'exigibilité.

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et quinze (15) jours calendaires après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16 ci-après.

7.2 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,
- dépôt de garantie et réajustement,
- régularisation annuelle des charges,
- provision pour charges,
- loyer ou indemnité d'occupation, redevance RIE, redevance équipements (par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement).

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes, par préférence au local principal.

8. R.I.E / SERVICES.

8.1 Généralités

La restauration collective destinée à couvrir les besoins du personnel du Preneur et des autres utilisateurs de l'Immeuble, sera assurée par un restaurant inter-entreprises et ses annexes, situés à l'intérieur de l'Immeuble.

L'exploitation de la restauration collective est confiée par le groupement des locataires à un restaurateur professionnel indépendant (ci-après l'« **Exploitant** »).

Le Bailleur met à la disposition du Preneur, différents espaces de services, la salle de restaurant du RIE et le matériel, collectivement avec les autres locataires de l'Immeuble. Lesdits locataires,

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

réunis dans le cadre du groupement visé ci-dessous mettent eux-mêmes le RIE et ses équipements à la disposition de l'Exploitant pour les besoins de son exploitation.

Le Preneur pourra utiliser le RIE pour les besoins de son personnel au prorata des surfaces de bureaux louées.

Il ne pourra de même en aucune circonstance décider de cesser, d'interrompre ou de suspendre l'exploitation du RIE, et devra toujours conserver aux locaux qui l'abritent leur destination de restauration collective.

La gestion administrative et financière du RIE est assurée par une association des utilisateurs du RIE (ci-après l'« **Association du RIE** »), à laquelle le Preneur déclare adhérer volontairement. Cette adhésion lui permet de bénéficier des prestations attachées au RIE.

Pour le cas où une sous-location, ou une location-gérance ou une cession du droit au bail serait autorisée par le Bailleur, le sous-locataire ou locataire-gérant adhèrera de la même façon à l'Association du RIE, en charge de la gestion du RIE.

Dans ce cas, le Preneur restera, néanmoins, garant solidaire du paiement de toutes les sommes (cotisations, charges afférentes au RIE) dues jusqu'à l'expiration du Bail, à l'Association du RIE, étant précisé que dans le cas de la cession, si cette durée est inférieure à trois ans au jour de cette dernière et que le Bail est renouvelé, cette garantie perdurera jusqu'à l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession.

L'Association du RIE a notamment pour fonction de contrôler le service et la qualité des repas fournis par l'Exploitant et pourra formuler toute demande ou suggestion auprès de l'Exploitant à ce sujet, de même que sur tout sujet intéressant le fonctionnement du RIE.

8.2 Redevance services et RIE

En sus du loyer et des charges définies au Bail, le Preneur versera en contrepartie de la mise à disposition des surfaces dédiées aux services et au RIE désigné ci-dessus une redevance annuelle de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT EUROS (164.780,00 €) hors taxes et hors charges (soit 20 €/m²/an HT HC), payable par trimestre, en même temps que le loyer.

Elle sera indexée annuellement selon les mêmes modalités que le loyer.

Le Preneur règlera au Bailleur à compter du jour de prise d'effet du Bail, la redevance RIE calculée prorata temporis sur la durée restant à courir du trimestre civil alors en cours.

9. CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail, les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

9.1 Utilisation des Locaux Loués par le Preneur

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués de façon raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, comme à celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlements de copropriété, règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble s'il en existe, dont un exemplaire lui a été remis à la signature des présentes et aux modifications éventuelles que le Bailleur se réserve d'y apporter dans l'intérêt d'une bonne exploitation de son bien. En cas de conflit entre les stipulations de l'éventuel règlement de copropriété et/ou règlement intérieur et celles du Bail, ces dernières prévaudront.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'Immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux Loués.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il devra veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'Immeuble. Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les parties communes des Locaux Loués ni devant l'Immeuble. Plus généralement, il s'engage à ne rien faire qui puisse être susceptible de porter atteinte au standing ou à la bonne tenue des Locaux Loués et de l'Immeuble.

9.2 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux Loués

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, ainsi que ses clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables dans l'Immeuble et aux Locaux Loués, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la règlementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, aux établissements recevant du public si du fait de leur usage par le Preneur les Locaux Loués devaient y être en tout ou partie soumis, la réglementation du travail, la sécurité, le cas échéant, les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004 (Installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler – Calcul, installation et maintenance), les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux Loués de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité (à l'exception de ceux qui relèvent de l'article 606 du Code civil tels que définis à l'Article 11.1 ci-après) avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail ou de sa tacite prolongation et de ses éventuels renouvellements successifs..

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois (3) mois suivant la communication du rapport de vérification.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Le Preneur ne devra pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et décharge le Bailleur de toute responsabilité du fait des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils.

9.3 **Respect du voisinage**

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturberait notamment les transmissions des téléphones, de la télévision ou des réseaux informatiques sans fil, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage ; veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les autres occupants de l'Immeuble ;

- ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins ;

- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;

- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire ; et

- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Le Preneur ne devant pas troubler la jouissance paisible des voisins, devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit), même au cas où l'installation de ces derniers aurait fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, ainsi que pour toutes nuisances liées à l'exercice de l'activité du Preneur.

9.4 **Fluides - Abonnements Réseaux**

Le Preneur est tenu de :

- Souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité ;

- Régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel.

- Faire son affaire, à son départ, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques ; et

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction de services collectifs (s'il en est) tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la climatisation, etc., sauf faute du Bailleur ou de ses mandataires.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils d'émission ou de réception des ondes, de la suppression des bruits ou parasites troublant sa propre réception des ondes.

9.5 Emplacements de stationnement

Le Preneur s'engage à :

- N'utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules légers et deux-roues de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage ;

- n'y entreposer, sauf accord écrit et préalable du Bailleur, aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile ;

- respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation ;

- collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, et encore à son départ.

9.6 Stores, Plaques, enseignes et antennes

Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres et aux murs ni en déposer sur les appuis. Il lui est interdit également de mettre des plaques, enseignes, pancartes, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux, ou à l'entrée de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués. En toutes hypothèses, aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble ne pourra être installé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur est toutefois d'ores et déjà autorisé à apposer à l'entrée des Locaux Loués, sur le support prévu à cet effet, une plaque portant toutes indications utiles sur sa dénomination et son activité, conforme à un modèle et aux dimensions préalablement agréés par le Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre.

Les installations devront se faire dans le respect des termes et conditions stipulés ci-dessous à l'Article 11.2 du Bail.

A la demande du Bailleur, le Preneur devra enlever à ses frais lesdites installations avant son départ et remettre en bon état les locaux, ouvrages ou éléments d'ouvrages dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

9.7 Fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués

Il est expressément convenu que dans le cas où le Preneur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux Loués, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu des présentes, et sans préjudice de la faculté réservée au Bailleur de mettre fin au Bail pour non-exploitation des Locaux Loués.

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 ses clauses et conditions.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur sous peine de résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent ne seraient pas applicables dans l'hypothèse où une telle fermeture des Locaux Loués résulterait d'une défaillance fautive du Bailleur dans l'accomplissement de ses obligations.

En ce cas, le Preneur pourrait à son choix, demander un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du Bail ou la réduction du loyer au prorata de la période de fermeture, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts au Bailleur, en réparation de son préjudice.

9.8 **Divers**

Le Preneur :

- ne procédera dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets.

- laissera en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

- ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages-intérêts. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charge) ni dégrader les cabines.

- devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les gros équipements communs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc., y afférent.

10. CESSION ET SOUS-LOCATION

10.1 **Cession**

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, sauf si cette cession intervient dans le cadre d'une cession de l'intégralité de son fonds de commerce.

Aucune cession ne pourra être consentie dans l'hypothèse où une somme quelconque resterait due par le Preneur au Bailleur.

En toutes hypothèses, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage, pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession, à rester garant solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs (i) du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et (ii) de l'exécution des termes et conditions du Bail. Si cette durée est inférieure à trois (3) ans au jour de la cession et que le Bail est renouvelé pendant cette durée, cette garantie perdurera jusqu'à l'expiration d'une durée de trois (3) ans à compter de la date de cession. En outre, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant de l'exécution par ce dernier des termes et conditions du Bail, sous peine de résiliation de plein droit des présentes, si bon semble au Bailleur et sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

L'ensemble des garanties remises par le Preneur resteront en vigueur pour la même durée, sauf si le cessionnaire remet une ou des garantie(s) identique(s).

Toute cession pour être valable, devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

présence du Bailleur dûment appelé et signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil. Un exemplaire original de l'acte de cession sera délivré sans frais au Bailleur dans les quinze (15) jours de sa signature pour lui servir de titre.

Par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, en cas de cession du Bail et dans le cadre d'une bonne exécution des stipulations ci-dessus, le Bailleur conservera la faculté d'informer le Preneur (cédant) de tout défaut de paiement du cessionnaire, à tout moment et sans limite de délai, sous réserve cependant que cette information intervienne, au plus tard, dans le délai de deux (2) mois après l'expiration de la durée pendant laquelle le Preneur s'est engagé à rester garant solidairement avec son cessionnaire, le Preneur ne pouvant dans ce cas opposer aucun refus de garantie au Bailleur.

Au cas où une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du Code général des impôts (ou tout texte modificatif ou remplaçant) en ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux objet de ladite cession, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard, remboursera, à première demande, au Bailleur tout montant éventuellement acquitté par ce dernier et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, conformément à l'Article 6.1, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Enfin, il est précisé qu'un état des lieux d'entrée devra être établi avec le cessionnaire, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'Article 1.3 du Bail, et que le Bailleur devra être appelé à y participer, sous peine de résiliation de plein droit des présentes, si bon semble au Bailleur. En toutes hypothèses, l'état des lieux d'entrée initial prédominera sur les éventuels états des lieux postérieurs réalisés en cours de Bail qui vaudront pour le Bailleur simples constats des existants, sauf accord contraire entre le Bailleur et le cessionnaire.

10.2 **Sous-location**

Il est interdit au Preneur de sous-louer, domicilier ou concéder la jouissance de tout ou partie des Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit (y compris par le biais d'une location-gérance) même temporairement, à titre précaire ou gratuit.

Il est entendu entre les Parties que le fait pour le Preneur de confier la gestion d'espaces privatifs à des représentants du personnel ne constitue pas une sous-location.

De même, le fait pour le Preneur, sous sa seule et entière responsabilité, de faire bénéficier de l'usage d'espaces privatifs au RDC (notamment salle de sport, salle de restauration et local serveur) aux salariés d'un autre locataire de l'Immeuble (l'AGENCE DE LA BIOMEDECINE) ne constitue pas une sous-location.

Dans l'hypothèse où une sous-location serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera seul tenu vis à vis du Bailleur du paiement des loyers, charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et de l'exécution des termes et conditions du Bail.

La durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir du Bail. Celle-ci prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ; le Preneur devant remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration du Bail, quelle qu'en soit la cause.

Les Locaux Loués formant un tout indivisible, dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action de droit dont notamment le renouvellement de la sous-location par application des dispositions de l'article L. 145-32 du Code de commerce, à l'encontre du Bailleur.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

L'ensemble des stipulations qui précèdent dans le présent Article devront être intégralement reproduites dans les contrats de sous-location.

En toutes hypothèses, les charges et conditions générales du contrat de sous-location devront être compatibles avec celles stipulées au Bail et le contrat de sous-location ne pourra pas être conclu moyennant un loyer proportionnellement inférieur ou supérieur à celui du Bail.

Le contrat de sous-location autorisé par le Bailleur devra impérativement contenir :

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du Bail, l'expiration ou la résiliation du second, pour quelque cause que ce soit, entraînera de plein droit la résiliation du premier ;

- une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les Locaux Loués étant indivisibles dans la commune intention des Parties, il ne pourra invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à la signature du sous-bail, dont un projet devra lui avoir été adressé, quinze (15) jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Dans tous les cas où le Bailleur n'interviendrait pas à l'acte, quelle qu'en soit la raison, copie du contrat de sous-location devra lui être adressée dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant sa signature.

A défaut de respecter les prescriptions ci-dessus, la sous-location sera réputée irrégulière.

11. ENTRETIEN - TRAVAUX – ENVIRONNEMENT – ACCESSION - NIVELLEMENT

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux ou remise en état, de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession, ni pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs.

A titre purement indicatif, sans que cela constitue une quelconque obligation ou engagement de la part du Bailleur et en toutes hypothèses sans préjudice des autres stipulations du Bail, (i) un état récapitulatif annuel des travaux (et leurs coûts refacturables au Preneur) réalisés par le Bailleur pendant les trois (3) années précédant la date de signature du Bail ainsi que (ii) un état prévisionnel des travaux (refacturables au Preneur) que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années (et leur budget prévisionnel) sont ci-annexés en **Annexe 11**. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs du coût de ces travaux.

Ces informations actualisées seront transmises par le Bailleur au Preneur dans un délai de deux (2) mois à compter de l'échéance de chaque période triennale du Bail.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au Preneur aux seules fins de son information. En conséquence, le Preneur ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du Bailleur la réalisation des travaux mentionnés dans lesdits états.

Le Bailleur restera libre de réaliser ou non lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble.

Il pourra également les modifier ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, en en informant préalablement le Preneur. En toutes

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

hypothèses, il est précisé que l'état récapitulatif énoncé au (i) ci-dessus ne pourra porter que sur la durée pendant laquelle le Bailleur a été le propriétaire des Locaux Loués, dans la limite des trois (3) années précédant la date de signature du Bail.

Dans le cas où le Preneur n'occupe pas la totalité de l'Immeuble, la répartition du coût des travaux entre les différents locataires/occupants de l'Immeuble sera réalisée au prorata des surfaces occupées par chacun des locataires ou occupants (quote-part de parties communes incluse), étant précisé que le coût des travaux relatifs aux locaux vacants restera à la charge du Bailleur.

11.1 **Entretien - Réparations**

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et de son occupation, maintenir l'Immeuble (au prorata de la surface des Locaux Loués) ainsi que l'intégralité des Locaux Loués et leurs installations et équipements, ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, et effectuer toutes les réparations et remplacements relevant de l'article 605 du Code civil qui pourraient être nécessaires, sans aucune distinction, de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état d'entretien et conformes à l'état des lieux d'entrée en jouissance du Preneur.

Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, précision étant faite que de convention expresse entre les Parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert du bâtiment, à l'exclusion absolue de tout équipement ou installation technique, même considéré dans sa globalité et quelle que soit la nature ou l'étendue des travaux nécessaires.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives au remplacement intégral, réalisé en une seule fois (à l'exclusion de tout remplacement partiel/réparation effectuée dans le cadre de la maintenance courante) de l'un ou plusieurs des gros équipements ci-après limitativement énumérés, dans l'hypothèse où ils ne fonctionneraient plus (les « **Gros Equipements** ») : groupes froids, centrales de traitement d'air (hors ceux ou celles éventuellement ajoutés dans le cadre des travaux d'aménagement du Preneur), ascenseurs et monte-charges.

En outre, les Parties conviennent que tout Gros Equipement pourra être remplacé dans son intégralité par le Bailleur (et dans le respect de son obligation de délivrance), et à ses frais exclusifs, lorsque le total des dépenses de réparations partielles et d'interventions sur le Gros Equipement concerné (hors maintenance et entretien courant) réalisées par le Preneur ou supportées par ce dernier, cumulées sur les deux (2) dernières années glissantes, excède 50% du coût total de remplacement intégral du Gros Equipement (fourniture et pose) par un autre d'une performance identique.

Si toutefois le Bailleur décidait de ne pas remplacer le Gros Equipement concerné, il sera tenu de faire réaliser les travaux nécessaires au fonctionnement dudit Gros Equipment, sans pouvoir alors appeler au Preneur le coût des réparations partielles et d'interventions (hors maintenance et entretien courant) qui interviendraient sur le Gros Equipement concerné jusqu'à ce qu'il soit effectivement remplacé.

Les stipulations qui précèdent ne trouveront toutefois pas à s'appliquer lorsque les travaux de remplacement d'un ou plusieurs Gros Équipements seront rendus nécessaires par suite d'une défaillance/défaut du Preneur dans son obligation d'entretien et de maintenance, tant préventive que curative, ou par faute de ce dernier ainsi que s'ils étaient rendus nécessaires par ses travaux d'aménagement des Locaux Loués.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en bon état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les serrures, portes, fenêtres, volets roulants, installations électriques, installations de sprinkler, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, , conduits, canalisations, climatisation, ventilation, ascenseurs, équipements relatifs à la gestion technique du bâtiment, les robinets d'incendie armés (R.I.A)., les portes coupe-feu, le système de sécurité incendie, contrôle d'accès, interphone, etc….

Le Preneur devra également procéder à la peinture des Locaux Loués aussi souvent qu'il sera nécessaire.

De même, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations portant sur (i) l'Immeuble (au prorata de la surface des Locaux Loués) et (ii) les Locaux Loués, ainsi que ses éléments d'équipements (en ce compris, le cas échéant, leur remplacement), même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnées par la vétusté ; étant toutefois expressément convenu que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble resteront à la charge du Bailleur dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.

D'une manière générale, le Preneur devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé et faire entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur, pour ses travaux, ne fera appel qu'à des entreprises et hommes de l'art dûment qualifiés et expérimentés ; le Preneur devra justifier au Bailleur avant le commencement des travaux de la souscription de toutes polices d'assurance appropriées par les entreprises et hommes de l'art par lui missionnés.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs. Le Preneur devra avertir le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, des réparations devant être faites dans les Locaux Loués ou l'Immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Le Preneur supportera les frais de réparations et de reprise des dégâts de toutes espèces, ainsi que les éventuels excédents de consommation, causés par l'inobservation des conditions prévues par le présent Article.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, quinze (15) jours calendaires 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 ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance du loyer, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et du jeu de la clause résolutoire stipulée à l'Article 16 ci-après.

11.2 **Travaux du Preneur**

11.2.1 Règles d'autorisations

Le Preneur ne pourra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués avant d'avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaite réaliser des travaux, il devra adresser au Bailleur ou son mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou contre récépissé, un dossier

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du travail,
- un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Le Preneur devra faire ses meilleurs efforts pour prendre en compte dans son dossier des travaux des mesures d'économies d'énergie et de gestion environnementale.

Il est précisé en tant que de besoin que la procédure d'approbation visée ci-après ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieure ou travaux de modifications simples du cloisonnement pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques (climatisation, chauffage, renouvellement d'air, courant fort…) ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ces travaux et à lui fournir dès leur réalisation, de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur des motifs réels et sérieux, notamment sur le respect :

- de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte ;
- des règles de sécurité ;
- des règles ou normes de construction ;
- de l'impact des travaux en matière de consommation énergétique et de performance environnementale ; et
- des stipulations du Bail et s'il en existe, du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'Immeuble.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour répondre au Preneur dans les meilleurs délais et s'oblige en toutes hypothèses à lui répondre dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus.

Dans tous les cas, à défaut de réponse dans les délais précités, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

11.2.2 Exécution des travaux

S'il obtient l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées, ce dont le Preneur le garantit.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur devra se conformer aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), ainsi qu'à toutes les normes et réglementations en vigueur relatives à la protection de l'environnement, et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués ou de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une nouvelle réglementation, il devra faire son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, dont les honoraires conformes aux pratiques raisonnables de marché seront à la charge du Preneur, et par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par l'architecte ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité de l'architecte et/ou du Bailleur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Bailleur pourra imposer au Preneur, pour le cas où ces travaux porteraient sur le gros-œuvre, la plomberie ou l'électricité, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités en raison des garanties légales dont le Bailleur pourrait bénéficier et/ou des contrats de maintenance technique de l'Immeuble qui pourraient être conclus, de recourir aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur. Le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Il est en tout état de cause interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués. Le Preneur ne pourra, par ailleurs, installer aucun auvent, marquise ou store extérieur quelconque, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection de l'Immeuble (y compris des parties communes) et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués, afin que l'Immeuble ne subisse aucun désordre. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage des Locaux Loués, des parties communes et à l'enlèvement des déchets, chaque semaine, afin d'assurer la bonne tenue de l'Immeuble.

11.2.3 – **Assurances relatives aux travaux**

Pour l'ensemble de ces travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurance souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Le Preneur s'engage notamment à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoquée directement ou indirectement par ces travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des polices d'assurance visées aux articles L. 242-1 du Code des assurances (*dommages-ouvrages*) et L. 241-1 et L. 242-2 du Code des assurances (*constructeur non réalisateur*) et (ii)

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

de la police de responsabilité civile générale (RC Exploitation – RC Maître d'Ouvrage).

Le Preneur devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux, d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité civile.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

11.2.4 **– Documents à remettre au Bailleur après travaux**

Dès l'achèvement des travaux, le Preneur devra remettre au Bailleur un rapport d'un bureau de contrôle attestant de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité. Les honoraires du bureau de contrôle seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra également inviter le Bailleur à venir constater que les travaux exécutés sont conformes au projet initialement soumis à son autorisation.

Le Preneur devra également remettre au Bailleur, après exécution des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés et le dossier des ouvrages exécutés (DOE), ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle et le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

11.2.5 **– Sanctions**

En cas de non-conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devront être engagés dans un délai d'un (1) mois sauf délai plus court imposé par toute injonction administrative.

Si des travaux étaient réalisés sans l'autorisation préalable du Bailleur ou sans l'autorisation administrative préalable, la remise en état initial pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de deux mille euros (2.000 €) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'Article 16 du Bail.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours calendaires de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cents euros (500 €) par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences, tant civiles que pénales, de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre, à la solidité et à la sécurité 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.

11.3 **Travaux du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt et un (21) jours calendaires, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra supporter sans indemnité de la part du Bailleur toutes les modifications que le Bailleur jugera nécessaire d'apporter tant à l'aspect intérieur de l'Immeuble qu'à son aspect extérieur, le Bailleur ne pouvant cependant intervenir à ce titre à l'intérieur des Locaux Loués qu'en cas de motif légitime ou d'impérieuse nécessité.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et qualités des personnes intervenant à ce titre devant être préalablement communiquées au Preneur.

Le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur devra déposer à ses frais et dans les plus brefs délais tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque, enseigne ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général, pour l'exécution de travaux.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien de la distribution des eaux, de l'électricité, de téléphone, du chauffage, de la climatisation ou autre installation.

Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux et les voisins, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

11.4 Prévention – hygiène et sécurité

Le Preneur, et le Bailleur pour les travaux dont il aurait la charge, s'engagent à respecter les règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux Loués ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de Prévention, d'Hygiène et de Sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux Loués, de l'Immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux Loués et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

11.5 Protection de l'environnement contre la pollution

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

11.5.1 **Responsabilités et recours**

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements actuels et futurs afin de préserver les Locaux Loués, l'Immeuble, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement. Il se conformera, sans délai, aux mesures de remise en état prescrites par l'administration, le cas échéant, en cours d'exploitation.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution se révélait, le Preneur serait tenu responsable de toutes ses conséquences sans recours contre le Bailleur. Le Preneur devrait alors exécuter à brefs délais tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines, les sous-sols, nappes phréatiques et atmosphère, de telle façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra également indemniser le Bailleur de tous préjudices subis du fait de cette pollution et notamment tout surcout des primes d'assurances le cas échéant, préjudice liée à la relocation des Locaux Loués du fait des travaux de dépollution le cas échéant, etc.

11.5.2 **Suppression de la pollution**

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution en cours de Bail et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences. Une copie du rapport sera communiquée sans délai par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait engagé des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais sur présentation des justificatifs.

Dès lors que les causes de pollution seraient imputables au Preneur, les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur dès que possible et préalablement à la fin du Bail, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions prévues ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux. En tant que de besoin, le Bailleur prendra à sa charge la réalisation des travaux de suppression des sources de pollution et de l'élimination de ses conséquences si les causes de la pollution sont directement imputables au Bailleur.

A la fin des travaux du Preneur, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution affectant les Locaux Loués, des négociations devaient être engagées avec les autorités administratives ou des tiers, le Preneur sera en charge, si le Bailleur en fait la demande, de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et l'y associer à la première demande de sa part.

11.6 **Accession – Nivellement**

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements (que ceux-ci aient été autorisés ou non par le Bailleur) faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, en fin de jouissance, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger au départ du Preneur la remise des Locaux Loués en tout ou partie dans leur état primitif, tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée établi lors de l'entrée en jouissance des Locaux Loués par le Preneur, en date du 1er octobre 2015, aux frais du Preneur. Le Preneur devra ainsi notamment, si le Bailleur l'exige, procéder au décloisonnement ou à l'enlèvement des courants

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

faibles des Locaux Loués ainsi qu'au retrait de l'ensemble des aménagements et installations au sein des Locaux Loués.

12. ASSURANCES

12.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur assure, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- l'Immeuble, y compris tous équipements communs, contre les risques suivants : incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêle, fumée, grèves, émeutes, et mouvements populaires, vandalisme et actes de malveillance, dégâts des eaux, , bris de glaces pour les parties communes et le mur rideau ; ladite assurance s'étendant aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers sur une période de trente-six (36) mois et les honoraires d'experts.

- sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant l'Immeuble et des installations des parties communes, ainsi que les activités du personnel chargé de ces mêmes parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables relatifs à la couverture des biens immobiliers, objet du Bail. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Les primes d'assurance ainsi contractées par le Bailleur seront considérées comme des charges locatives que le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur et ce, conformément à l'Article 6 ci-dessus.

12.2 Assurances du Preneur

Le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, ses meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans l'Immeuble contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion, de chutes d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicule, dommage électrique, dégâts des eaux, fuites accidentelles de sprinklers, bris de glaces, tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée, grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats et vandalisme, vol, perte d'usage ou privation de jouissance sur une période de trente-six (36) mois, ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile générale, notamment pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à la charge du Preneur, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés aux voisins et aux tiers, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Les polices d'assurances du Preneur devront en outre prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours ouvrés après une notification au Bailleur.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise de possession des Locaux Loués, une copie de ses polices d'assurances ou une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré (toutes primes dues ayant été

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

réglées) dans les conditions prévues au présent Article, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

De la même façon, le Preneur devra justifier, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, de la validité des contrats d'assurances et du paiement des primes correspondantes au moyen d'attestations d'assurances et de justificatifs de paiement des primes, au plus tard 30 jours ouvrés après chaque échéance du contrat. Cette attestation fera mention des risques couverts pour les biens susvisés tels que prévus au paragraphe ci-avant et attester du bon paiement de la prime.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 16 ci-après.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires des Locaux Loués, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des autres locataires de l'Immeuble et/ou des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'Immeuble.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toute assurance complémentaire nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Locaux Loués par le Preneur.

12.3 **Responsabilité et recours**

Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont le Preneur pourrait être responsable à quelque titre que ce soit, le cas de malveillance excepté.

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs, pour les dégâts et dommages dont le Bailleur pourrait être responsable à quelque titre que ce soit, le cas de malveillance excepté.

13. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra, à son départ, restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations, et libres de tout mobilier, et câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose en application des stipulations ci-dessus, étant précisé que les Locaux Loués seront en tout état de cause réputés avoir été remis au Preneur décloisonnés et sans aucun câble ou branchement.

Le Preneur sera à cet effet tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations et remises en état lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur, dont il supportera les honoraires, y compris, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, l'ensemble des réparations (ne relevant

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

pas de l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies à l'Article 11.1 ci-avant) portant sur les Locaux Loués, ainsi que leurs éléments d'équipements (en ce compris, le cas échéant, leur remplacement), même si de telles réparations ou remplacements étaient occasionnés par la vétusté, dès lors qu'il sont liés à (i) l'activité du Preneur ou (ii) à un défaut du Preneur à ses obligations d'entretien, de maintenance ou réparations ou (iii) à ses équipements/installations privatifs.

Ces réparations et/ou remplacements devront être réalisés par le Preneur suivant des critères qualitatifs et esthétiques substantiellement similaires à ceux constatés lors de l'établissement du procès-verbal d'état des lieux d'entrée.

Au moins quatre (4) mois avant la date prévue pour le départ du Preneur, un pré-état des lieux sera contradictoirement établi à la diligence du Bailleur.

Ce pré-état des lieux permettra d'identifier les remises en état qui incomberaient au Preneur.

L'exécution de ces remises en état sera constatée par un nouvel état des lieux établi contradictoirement à la date de la remise des clés ou, à défaut, par commissaire de justice, dont les frais seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

Le jour du départ effectif du Preneur (après complet déménagement et avant restitution des clés), un état des lieux de sortie sera dressé par commissaire de justice, aux frais du Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

Le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Au cas où, à la date prévue pour son départ, le Preneur n'aurait pas restitué les Locaux Loués au Bailleur dans l'état défini ci-dessus, il est convenu que les stipulations ci-après seront appliquées :

a) Le Bailleur fera établir un descriptif-estimatif des travaux dus par le Preneur ou dont la charge peut lui être refacturée en vertu du Bail et le notifiera à ce dernier. Cette notification par le Bailleur vaudra mise en demeure d'exécuter.

De convention expresse, le Bailleur pourra alors, à son choix, soit faire procéder auxdits travaux aux frais du Preneur, soit s'en faire payer le montant par le Preneur et le conserver à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre, soit encore saisir le juge des référés pour contraindre le Preneur à les exécuter.

b) Le Preneur sera en outre débiteur envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation et/ou d'immobilisation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard à libérer les Locaux Loués et/ou à les restituer après exécution par le Preneur des travaux à sa charge, à :

- 125 % du loyer journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, durant les 30 (trente) premiers jours suivant la cessation définitive du Bail,

- 150 % du loyer journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, du 31ème au 60ème jour suivant la cessation définitive du Bail,

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

- 175 % du loyer journalier en vigueur à la date de la cessation définitive du Bail, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et ce, au-delà du 61ème jour suivant la cessation définitive du Bail.

Le tout sans préjudice de dommages et intérêts plus amples et de tous autres droits et actions du Bailleur, notamment pour le préjudice réellement subi par lui, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative de marché dès le départ du Preneur, et du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et/ou l'exécution des travaux par le Preneur sous astreinte.

Cette indemnité restera due au Bailleur après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire aux remises en état des Locaux Loués qui incomberaient au Preneur conformément au Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, et ce à titre de réparation forfaitaire du préjudice causé au Bailleur par l'immobilisation des Locaux Loués.

14. STIPULATIONS GENERALES

14.1 Visite des lieux - Déménagement

Sous réserve d'être prévenu au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer dans les Locaux Loués, le Bailleur, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs et ouvriers, afin de visiter et de s'assurer de l'état des Locaux Loués ; de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations.

Le Preneur devra laisser en permanence un jeu de clefs complet des Locaux Loués auprès du gérant de l'Immeuble, afin de permettre l'accès aux Locaux Loués en cas d'urgence.

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.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente des Locaux Loués (en tout ou partie), le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour aux heures d'ouverture de bureaux et laisser apposer un panneau ou écriteau même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable, à condition de ne pas gêner l'activité du Preneur.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Bailleur de faire au percepteur les déclarations légales.

Le Preneur devra remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme, pour que le Bailleur dispose des Locaux Loués à partir du lendemain du déménagement sans restitution de loyers.

14.2 Destruction des Locaux Loués

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité, quelle que soit l'origine de ce sinistre, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessous étant acquis au Bailleur) mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et que le sinistre à l'origine de ladite destruction n'est pas couvert par les polices visées à l'Article 12.1 du Bail.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

que partiellement détruits, le Bailleur aura la faculté, soit de résilier le Bail de plein droit, sans indemnité de part ni 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 de qui il appartiendra), soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier et que le sinistre à l'origine de ladite destruction partielle n'est pas couvert par les polices visées à l'Article 12.1.

Toutefois, dans le cas où l'exploitation de l'activité du Preneur ne pourrait être poursuivie dans des conditions raisonnables au sein des Locaux Loués du fait de cette destruction partielle, celui-ci aura la faculté de résilier le Bail sans indemnité de part et d'autre.

Le calcul de l'abattement de loyer sera effectué, en fonction de la surface indisponible des Locaux Loués et du temps d'indisponibilité pour le Preneur, par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties. Faute par ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours calendaires suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre les Parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

Le Preneur renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance, qu'en ce qui concerne la réduction éventuelle de loyer fixée comme prévu ci-dessus.

En cas de poursuite du Bail, ce dernier continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra.

14.3 **Procédure collective**

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur pourra toujours demander au Preneur (à son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le Preneur aura conservé la jouissance des Locaux Loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, et ce jusqu'à la restitution des Locaux Loués au Bailleur dans les conditions de l'Article 13 du Bail.

Les déclarations de créances réalisées par le Bailleur en conformité avec les dispositions des articles L. 622-7 et L. 622-24 du Code de commerce se compenseront de plein droit avec le montant du dépôt de garantie, lequel demeurera acquis au Bailleur.

Il est précisé en tant que de besoin que la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû aux termes de l'article 5 du Bail.

En cas de redressement judiciaire du Preneur, les créances des Parties nées à l'occasion de l'exécution du Bail (notamment loyer, dépôt de garantie et tous accessoires) antérieurement au jugement d'ouverture, de par leur caractère connexe, se compenseront de plein droit dans les termes de l'article L. 622-7 du Code de commerce. Il en sera, ensuite, de même des créances connexes nées postérieurement audit jugement d'ouverture.

Le Preneur, ainsi que son administrateur judiciaire ou son liquidateur judiciaire le cas échéant, devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du Bail.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

14.4 Prescriptions diverses

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de toute atteinte à la propriété de ce dernier, s'il en a connaissance.

Par ailleurs, en cas de modification de la forme sociale du Preneur, de changement de dénomination ou de raison sociale ou de transfert de son siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur ledit changement, dans le mois de cette modification ou transfert, en lui remettant notamment un extrait k-bis à jour.

15. TOLERANCES - RENONCIATIONS - INDIVISIBILITE

15.1. Toute tolérance au titre 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, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

15.2. Sans préjudice du droit d'en former la demande devant les tribunaux compétents et du jeu de la clause résolutoire du Bail, les Parties conviennent que le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir d'un manquement de l'autre Partie ne saurait être interprété comme une renonciation à s'en prévaloir et/ou à exiger l'exécution de l'obligation en cause.

Les Parties renoncent en outre à se prévaloir des dispositions des articles 1219 à 1224 et 1226 du Code civil et renoncent par conséquent à (i) refuser d'exécuter leurs obligations dans le cas où l'autre Partie n'exécuterait pas les siennes et/ou (ii) suspendre l'exécution de leurs obligations si l'autre Partie est manifestement insusceptible d'exécuter ses obligations à échéance et/ou (iii) obtenir l'exécution forcée en nature, sauf dans les cas expressément prévus aux termes du Bail et/ou (iv) faire exécuter elles-mêmes l'obligation non exécutée par l'autre Partie ou, sur autorisation du juge, à détruire ce qui a été fait en violation d'une obligation de l'autre Partie et/ou (v) accepter une inexécution imparfaite du Bail et solliciter une réduction proportionnelle du loyer après mise en demeure et/ou (vi) résoudre le Bail par voie de simple notification.

15.3. Les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, cette stipulation étant conçue au profit exclusif du Bailleur.

16. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, (iii) de toutes autres sommes dues en vertu du Bail, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit (y compris celles visées aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce) ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions ci-dessus ou ci-dessous du Bail (chacune étant de même rigueur), le Bailleur aura si bon lui semble la faculté de résilier de plein droit le Bail.

En effet, un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur si bon lui semble par acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice même en cas de paiement ou d'exécution postérieure au délai d'un (1) mois susvisé, sans préjudice de toutes dépenses, dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base d'une somme hors taxe égale au double du loyer augmenté de la redevance RIE, le cas échéant, et de la provision sur charges de la dernière année de location.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, des frais de commissaire de justice ou des mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'états et de notification, qui seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

Sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages intérêts si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état d'origine des Locaux Loués, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux et améliorations 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.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause porteront intérêt conformément à l'Article 7.1 ci-dessus.

En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

17. INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

17.1 - Etat des Risques

Il est annexé aux présentes (**Annexe 17.1**) l'Etat des Risques prévu par les articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

A ce titre, le Preneur déclare au Bailleur :

- qu'il a d'ores et déjà reçu un Etat des Risques concernant l'Immeuble datant de moins de six (6) mois (accompagné du Secteur d'Information sur les Sols (SIS) (le cas échéant) dès sa première visite de l'Immeuble (le cas échéant) ;

- qu'il en a parfaite connaissance et qu'il s'en satisfait pleinement.

Par ailleurs et plus spécifiquement, le Preneur déclare au Bailleur qu'il a parfaite connaissance :

- des informations relatives à la présence ou à l'absence de sinistres indemnisés figurant dans l'Etat des Risques concernant l'Immeuble annexé aux présentes ; et, par conséquent

- que depuis que le Bailleur est propriétaire de l'Immeuble, ce dernier n'a pas subi de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles.

17.2 Dossier Technique Amiante

Le Preneur reconnait être parfaitement informé des dispositions des différents textes, décrets et circulaires, relatifs à l'amiante, et plus particulièrement des dispositions des articles L. 1334-12-1 et suivants ainsi que des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

Ces dispositions prévoient notamment l'obligation pour les propriétaires des immeubles bâtis, à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement, de rechercher la présence

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

de flocage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980, la présence de calorifugeage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux-plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

L'Immeuble ayant été entièrement édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, les dispositions ci-dessus rappelées ne sont donc pas applicables.

17.3 Diagnostic de Performance énergétique

II est annexé au Bail (**Annexe 17.3**) le Diagnostic de Performance Energétique relatif à l'Immeuble, dont le Preneur déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle.

17.4 Performance environnementale et objectifs énergétiques

En application des dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, les Parties sont convenues d'annexer au Bail une annexe environnementale, sociale et de gouvernance (**Annexe 17.4**) afin d'organiser leurs relations dans le cadre d'une recherche commune d'optimisation de la consommation d'énergie de l'Immeuble et des Locaux Loués ainsi que préciser les mécanismes de valorisations des initiatives environnementales, sociales et de gouvernance entreprises par chacune des Parties à l'échelle de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués.

Dans l'éventualité où le Bailleur effectuerait dans l'Immeuble des travaux dont le coût n'est pas refacturable au Preneur au titre du Bail et qui se traduiraient par une réduction effective des charges locatives notamment en matière de consommation d'énergie et/ou de performance environnementale, le Preneur s'engage à participer financièrement au coût de ces travaux (dans le respect toutefois de l'article R. 145-35 du Code de commerce), pendant la période d'amortissement de ces derniers telle que déterminée selon les règles comptables en vigueur, selon des modalités et dans des proportions à convenir entre les Parties.

A toutes fins utiles, toutes données environnementales (et notamment les données de consommation de fluides) qui sont ou seront collectées en exécution du mandat consenti par le Preneur à Deepki devront être transmises par le Preneur au Bailleur (quel qu'il soit).

18. SUBROGATION

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements le Bailleur transfère la propriété des Locaux Loués, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du Bailleur au titre du Bail, en ce compris le cas échéant au titre de la garantie à première demande ou du cautionnement convenu (stipulé transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail, le Preneur restant tenu par les termes et conditions du Bail.

19. LUTTE ANTI-BLANCHIMENT

Le Preneur s'engage à respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'identification notamment de ses préposés et prestataires ("*know your customer*") dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et en règle générale applicables à sa qualité et/ou à ses activités et s'engage ainsi à transmettre sans délai au Bailleur et par les modalités de transmission usuelles, les éléments d'information et de documentation relatifs à leur identification (notamment par la production, pour les personnes morales de la copie des statuts, extraits k-bis, liste des associés, et pour les personnes physiques de la copie de la carte

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

d'identité) et, le cas échéant, de tout bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution des obligations de vigilance en application des dispositions des articles L. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier.

20. DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTE

Par application des dispositions de la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi n°2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018, et enfin par la loi n° 2018-493du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, il est rappelé que le Preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément :

- le Bailleur à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la législation applicable en matière de traitement des données informatiques ;

- toute personne physique ou morale liée au Bailleur par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la législation applicable en matière de traitement des données informatiques ;

- le Bailleur à citer le nom du Preneur, comme occupant de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, dans toute publication interne ou externe.

21. ETHIQUE ET CONFORMITE

Les Parties se garantissent réciproquement qu'elles respecteront toutes les dispositions légales et réglementaires nationales, européennes et internationales applicables dans le cadre de leurs activités, incluant notamment mais non exclusivement la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, les normes de l'Organisation Internationale du Travail, les directives de l'OCDE (notamment celles qui concernent la lutte contre la corruption), l'« *US Foreign Corrupt Practices Act* », le « *UK Bribery Act 2010* », le Code pénal français relatif aux crimes et délits financiers et économiques, ainsi que les règles relatives aux sanctions économiques internationales (embargos) pouvant être mises en œuvre, en application du chapitre VII de la charte des Nations Unies, par l'Union Européenne, les autorités et lois américaines (y compris *OFAC*), les autorités et les lois françaises (ci-après les « **Règles** »).

Les Parties s'engagent, chacune pour leur propre compte, à se conformer aux Règles et feront leurs meilleurs efforts pour obtenir de leurs dirigeants, mandataires sociaux, employés, affiliés et sous-traitants et leurs représentants respectifs le même engagement.

Les Parties s'engagent à définir et mettre en œuvre les moyens appropriés afin d'assurer le respect des Règles et devront régulièrement s'assurer de leur bonne application. Sur demande de l'une ou l'autre des Parties, chacune d'entre elles s'engage à informer l'autre Partie des mesures adoptées pour assurer le respect de ces Règles.

Dans le cas où l'une ou l'autre Partie commettrait un manquement aux Règles ou aurait connaissance d'un manquement aux Règles par ses dirigeants, mandataires sociaux, employés, affiliés et sous-traitants et leurs représentants respectifs, cette Partie en informera l'autre Partie ainsi que des mesures mises en place pour y remédier.

En cas de non-respect des Règles, chacune des Parties s'engage, sur notification écrite de l'autre

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Partie, à mettre en œuvre tous les moyens appropriés pour remédier à la situation.

Chacune des Parties déclare et garantit pour son compte :

- qu'elle n'a pas été condamnée d'une infraction relative, notamment et de manière non limitative, à un acte de corruption de fraude ou de blanchiment d'argent;

- qu'elle n'a pas été ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'investigation, d'une enquête ou d'une procédure d'application par un organe administratif gouvernemental ou réglementaire concernant une infraction ou une infraction présumée ;

- qu'elle n'a pas été ou n'est pas répertoriée par un organisme gouvernemental comme étant exclu, suspendu, proposé pour une suspension ou une exclusion ou inadmissible pour participer à des programmes ou projets gouvernementaux ;

- qu'elle n'est pas soumise à des sanctions commerciales internationales ou des embargos qui incluent de manière non limitative les sanctions en vigueur suite à la résolution adoptée par le Conseil de sécurité conformément au Chapitre VII de la Charte des Nations Unies, les sanctions qui pourraient être imposées par l'Union Européenne, les gouvernements des États-Unis, français ou du Royaume-Uni ;

- qu'elle n'est pas inscrite sur une liste, conservée dans le but de faire respecter les sanctions commerciales internationales, telle que notamment et de manière non limitative, la « *Consolidated Travel Ban and Assets Freeze List* » publiée par le Comité de sanctions des Nations Unies, la « S*pecially Designated Nationals and Blocked Persons list* » conservée par l'OFAC, la « *Asset Freeze Target List* » conservée par le Ministère des Finances du Royaume-Uni et la liste consolidée des personnes et entités soumises à des sanctions financières européennes ;

- et qu'elle ne contrevient pas aux obligations légales, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et que la signature et l'exécution du présent Bail ne sont pas contraires auxdites obligations.

Chacune des Parties fera ses meilleurs efforts pour obtenir ces mêmes déclarations et garanties de la part de ses dirigeants, mandataires sociaux, employés, affiliés et sous-traitants (et de leurs représentants respectifs).

Chaque Partie s'engage à informer l'autre Partie si l'une des déclarations ci-dessus n'est plus satisfaite.

Chaque Partie s'engage à respecter les règles de déontologie et de moralité applicables chez l'autre Partie, y compris les plus strictes. Notamment, elle :

- atteste sur l'honneur qu'elle n'a souscrit directement ou indirectement aucun engagement en dehors de ceux prévus au Bail ou de ceux prévus vis-à-vis des éventuels intermédiaires immobiliers, sous quelque forme que ce soit, dans le but de conclure le présent contrat et qu'elle n'a versé ou qu'elle ne versera aucune somme à quiconque et notamment à tout salarié ou commettant en vue de l'obtention ou de l'exécution du Bail ;

- s'engage à informer l'autre Partie de tout "cadeau", don, remise, prestation de toute nature (voyage...), qu'elle pourrait être amenée, de son fait ou non, à offrir à quiconque et notamment à tout salarié ou commettant du Preneur en lien direct avec la conclusion du Bail.

22. DIVISIBILITE

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

Au cas où une stipulation du Bail est, ou deviendrait illégale, non-écrite, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

Dans le cas où une ou plusieurs des clauses du Bail seraient annulées, déclarées non-écrites ou rendues inapplicables par une décision de justice, les Parties continueront à appliquer les autres clauses du Bail, à condition que les Parties négocient de bonne foi une stipulation équivalente et que cette nouvelle stipulation ne remette pas en cause l'équilibre général du Bail.

23. RENONCIATION DU PRENEUR AU BENEFICE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Les Parties déclarent accepter de supporter les risques liés à la survenance d'éventuelles circonstances imprévisibles et déclarent renoncer expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou sa résolution dans les termes et conditions de l'article 1195 du Code civil, et ce même dans l'hypothèse où la survenance de telles circonstances imprévisibles rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

24. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites :

- Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social tel que mentionné en comparution,

- Le Preneur fait élection de domicile en son siège social, tel qu'indiqué dans la comparution, pour la période comprise entre ce jour et la prise d'effet du Bail, puis, à compter de cette prise d'effet, dans les Locaux Loués.

25. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble.

26. FRAIS

Tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient, dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion, de l'exécution du Bail et de ses suites ou de son enregistrement éventuel, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur sera en outre 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 Bail.

27. SIGNATURE ELECTRONIQUE – CONVENTION DE LA PREUVE

Le Bail est conclu et signé en signature avancée sous forme électronique conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil et aux dispositions du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017.

Le Bail n'est valablement conclu entre chacune des Parties que s'il est signé par toutes les Parties comparantes et sera daté du jour de la dernière signature apposée. Chacune des Parties conservera un exemplaire du Bail en version électronique accompagné du certificat de signature.

Les Parties reconnaissent au Bail signé sous forme électronique la qualité de document original

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre du Bail au même titre qu'un document sur support papier signé de leur main. En conséquence, si une Partie devait contester sa signature alors la charge de la preuve pèserait sur ladite Partie.

Fait à Paris, le 26 mars 2026 | 00:24:20 CET

En UN (1) exemplaire électronique.

Signé par :
Philippe GOLDBERGER
D0A861A3070C43F...

Le Bailleur

Signé par :
Lionel Collet
DFD83FD47A13477...

Le Preneur

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1.1 : PLAN DES SURFACES DES LOCAUX LOUES

ANNEXE 1.3 ETAT DES LIEUX D'ENTREE DE REFERENCE

ANNEXE 11 : ETAT RECAPITULATIF ANNUEL DES TRAVAUX (ET LEURS COUTS) REALISES PENDANT LES TROIS (3) ANNEES PRECEDANT LA DATE DE SIGNATURE DU BAIL ET ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES TROIS (3) PROCHAINES ANNEES (ET LEUR BUDGET PREVISIONNEL)

ANNEXE 17.1 : ÉTAT DES RISQUES

ANNEXE 17.3 : DPE

ANNEXE 17.4 : ANNEXE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET GOUVERNANCE

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 1.1

PLAN DES SURFACES DES LOCAUX LOUES

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 1.3

ETAT DES LIEUX D'ENTREE DE REFERENCE

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 11 :

ETAT RECAPITULATIF ANNUEL DES TRAVAUX (ET LEURS COUTS) REALISES PENDANT LES TROIS (3) ANNEES PRECEDANT LA DATE DE SIGNATURE DU BAIL ET ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES TROIS (3) PROCHAINES ANNEES (ET LEUR BUDGET PREVISIONNEL)

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 17.1 :

ETAT DES RISQUES

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 17.3 :

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Docusign Envelope ID: B34021EB-B596-4486-A0EA-E4AC1243F17B

ANNEXE 17.4 :

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE