

# CONTRAT DE A0 BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **SCI DU PASSAGE FAIDHERBE**, SCI au capital de 1 500,00 Euros, dont le siège social est sis à **Lille (59000), 8 rue Anatole France**, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 444 972 939, représentée par Monsieur Olivier VALDELIEVRE, en sa qualité de Gérant, B

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

D'UNE PART

## ET :

La Société **BORALEX**, S.A.S. au capital de 7 486 000 Euros, dont le siège social est sis à **BLENDÉCQUES (62575), 71 rue Jean Jaurès**, immatriculée au RCS de Boulogne sous le numéro 424 442 762, représentée par Monsieur Patrick DECOSTRE, en sa qualité de Directeur Général dûment habilité à la signature des présentes.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'AUTRE PART

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, selon les conditions générales et particulières figurant ci-après, les biens dont la désignation suit :

# SOMMAIRE

## CONDITIONS GENERALES

Article 1	BAIL COMMERCIAL	3
Article 2	DÉSIGNATION	3
Article 3	DESTINATION	3
Article 4	DUREE	4
Article 5	LOYER	4
Article 6	INTERETS DE RETARD	4
Article 7	CLAUDE D'ECHELLE MOBILE	5
Article 8	CHARGES	5
Article 9	PROVISIONS POUR CHARGES	7
Article 10	ETAT ET ENTRETIEN DES LOCAUX _____	7
Article 11	EQUIPEMENT DES LOCAUX	9
Article 12	TRAVAUX	9
Article 13	ENSEIGNE	10
Article 14	JOUISSANCE-OCCUPATION	10
Article 15	RESTITUTION DES LOCAUX	11
Article 16	SOUS-LOCATION / CESSION	12
Article 17	ASSURANCES	13
Article 18	ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES & TECHNOLOGIQUES	13
Article 19	AMIANTE	13
Article 20	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE _____	14
Article 21	EXECUTION DES CONDITIONS	14
Article 22	CLAUDE RESOLUTOIRE	14
Article 23	SOLIDARITE INDIVISIBLE	14
Article 24	INDEMNITE FORFAITAIRE	15
Article 25	FRAIS ET HONORAIRES	15
Article 26	DEPOT DE GARANTIE	15
Article 27	ELECTION DE DOMICILE	15

## CONDITIONS PARTICULIERES

Article 28	DESIGNATION	16
Article 29	DUREE	16
Article 30	LOYER	16
Article 31	INDICE	16
Article 32	CHARGES	17
Article 33	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION _____	17
Article 34	DEPOT DE GARANTIE	17
Article 35	DISPOSITIONS PARTICULIERES	17

# CONDITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le bailleur accorde en bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, aux dispositions non codifiées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et aux textes qui les ont modifiés ou complétés jusqu'à ce jour, au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

A

## ARTICLE 2 - DESIGNATION

- 2.1 Les locaux objet du présent bail sont décrits à l'article 28. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité.
- 2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
- 2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité avec les usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte, le cas échéant, dans la superficie des locaux loués, une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble.
- 2.4 De convention expresse, les parties soussignées reconnaissent que les biens objet de la présente location forment un tout indivisible, cette indivisibilité résultant à la fois de la commune intention des soussignés et de la disposition matérielle des lieux.

## ARTICLE 3 - DESTINATION

CO

- 3.1 Les locaux loués sont destinés à un usage exclusif de bureaux, sans que puissent y être stockés des produits corrosifs, inflammables, dangereux ou insalubres.
- 3.2 Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués.
- 3.3 Le preneur, devra en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant son activité.
- 3.4 En cas de modification des statuts de la société preneuse (changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) elle devra notifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement intervenu, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

*[Signature]*

## ARTICLE 4 - DUREE

- 4.1 Le présent bail est conclu pour une durée mentionnée à l'article 29 qui commencera à courir à la date prévue au même article.
- 4.2 Il se terminera à la date mentionnée à l'article 29.
- 4.3 Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce précité
- ♦ Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de Commerce, sauf dispositions particulières reprises à l'article 29 – DUREE.
  - ♦ Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce.

C3

C1

C2

## ARTICLE 5 - LOYER

- 5.1 Le présent bail est consenti et conclu moyennant un loyer annuel stipulé à l'article 30, outre les charges décrites ci-dessous, que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, ou à toute autre personne que le bailleur désignera aux termes d'une cession de créance, en quatre versements égaux et d'avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.
- 5.2 Il est ici précisé et expressément déclaré par les parties soussignées qu'à l'occasion du présent bail, il n'a été demandé par le bailleur, ni réglé par le preneur, aucune somme, indemnité, pas-de-porte, droit ou denier d'entrée hormis le dépôt de garantie.
- 5.3 Taxe sur la valeur ajoutée

F

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée. En conséquence le loyer stipulé à l'article 5 étant hors taxes, le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la TVA le loyer au taux en vigueur.

Les montants TTC déterminés aux articles 30 et 32, l'ont été en fonction d'un taux de TVA équivalent à 20 %. Toute variation de ce taux entraînera à due concurrence une variation du montant TTC du loyer et des charges.

## ARTICLE 6 - INTERETS DE RETARD

- 6.1 Le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers et des charges, à régler au bailleur en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts selon le taux légal majoré de 100 points de base, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues.
- 6.2 La présente clause sera applicable sans mise en demeure préalable.



## ARTICLE 7 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

- 7.1 Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers de l'activité tertiaire (ILAT) publié par l'INSEE.
- 7.2 Pour la première indexation :
- ♦ l'indice de référence sera celui précisé à l'article 31 ; et
  - ♦ l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.
- Pour les indexations suivantes :
- ♦ l'indice de référence sera le précédent indice de comparaison ; et
  - ♦ l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.
- 7.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par l'article L. 145-38 du Code de commerce et qui est de droit.  
La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.
- 7.4 En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.
- 7.5 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Ces frais d'expertise seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

## ARTICLE 8 - CHARGES

- 8.1 Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le bailleur, le Syndic de copropriété ou le gestionnaire, notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de l'immeuble, et d'une manière générale, toutes charges de copropriété ou co-jouissance, y compris celles habituellement supportées par le propriétaire et y compris les honoraires de syndic ou de gestionnaire de manière que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges, à l'exception de celles résultant de l'article 606 du Code Civil (sauf l'effet de l'article 10.2.7).

**B0**

Le montant des charges incombant au preneur (en ce comprises les taxes foncières) sera calculé au prorata de la surface louée, quote-part de parties communes incluses, l'immeuble n'étant pas en copropriété.

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur à sa première demande, notamment, les charges suivantes :

*8 ov*

## **8.2 Impôts et taxes**

- 8.2.1 L'impôt foncier et tous les impôts susceptibles d'être créés sur la propriété des locaux présentement loués, les taxes locatives diverses s'y rapportant, notamment les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout, ou toutes charges qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du bailleur.
- 8.2.2 Au cas où la prise d'effet de la location se ferait en cours d'année, le preneur supportera les impôts, taxes et charges au prorata de sa période d'occupation.
- 8.2.3 Le preneur devra acquitter exactement pendant toute la durée de son occupation ses contributions personnelles, mobilières, CFE, et autres, créées ou à créer, ainsi que toutes taxes municipales.
- 8.2.4 Il devra justifier de l'acquit de ces contributions à toute réquisition du bailleur.
- 8.2.5 Il est précisé que si une loi venait à mettre à la charge du bailleur les impôts et taxes sus-mentionnés, ou certains d'entre eux, comme dans l'hypothèse où la part de la contribution foncière revenant aux départements et aux communes ou de l'impôt ou des impôts qui la remplacera(en)t ne serait plus collectée par rôle séparé, par immeuble, le preneur devra payer au bailleur, à titre d'augmentation de loyer, une somme égale à celle dont il serait déchargé de ce fait, qui serait fixée par référence au montant desdits impôts, contributions, taxes, réglés pour l'année ayant précédé cette modification.

## **8.3 Assurances**

- 8.3.1 Les frais et primes des assurances souscrites par le bailleur pour sa responsabilité civile ainsi que l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués, selon le pourcentage de répartition fixé par l'assureur de l'ensemble immobilier, et comportant notamment les garanties suivantes : Bâtiments en valeur à neuf, pertes indirectes, frais de déblais et de démolition, pertes de loyers pendant une période de deux (2) ans, recours, honoraires d'expert, dommages électriques, explosions, risques spéciaux, catastrophes naturelles.
- 8.3.2 Les parties en présence, bailleur et preneur, s'engagent tant pour elles-mêmes que pour leurs assureurs respectifs, à renoncer réciproquement entre elles à l'exercice de tout recours en cas de sinistre, incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux.

La présente convention :

- a) engage tant les parties signataires que leurs assureurs en vertu de la subrogation définie par l'article L. 121-12 du Code des Assurances ;
- b) devra en conséquence, être communiquée auxdits assureurs pour tout contrat souscrit ou à souscrire par chacune des parties.

Au cas où la nature de l'activité du preneur entraînerait une majoration des primes, il remboursera au bailleur les montants qui lui seraient réclamés.

## **8.4 Eau - Electricité**

*Handwritten signature and initials: "D" and "ov"*

Toutes les dépenses occasionnées par ces prestations : abonnements, consommations, contrats d'entretien, réparations, remplacement que le bailleur ou son gérant d'immeuble aura pu être amené à régler pour le preneur.

La répartition des charges entre les divers locataires se fera au décompte, et à défaut au prorata des surfaces louées.

#### **8.5 Honoraires de gestion des loyers**

Les honoraires de gestion des loyers sont à la charge du bailleur.

8.6 Il est précisé que si un texte de toute nature y compris une jurisprudence venait, pendant le cours du bail et/ou de ses renouvellements successifs, à interdire ou à réputer non écrites les clauses de transfert de charges stipulées au présent article 8, afin de respecter l'économie du présent contrat et l'équilibre tel qu'il a été construit par les parties et dans les négociations, il est convenu que le loyer se trouvera augmenté automatiquement d'un montant équivalent à celui des charges qui ne pourraient plus être imputées au preneur.

8.7 Le preneur remettra son logo au bailleur afin que ce dernier réalise les signalétiques à l'entrée et à la sortie du preneur aux frais du preneur.

### **ARTICLE 9 - PROVISIONS POUR CHARGES**

9.1 En même temps que son loyer, le preneur versera une provision trimestrielle sur les charges d'un montant mentionné à l'article 32.

9.2 Le bailleur établira et communiquera au preneur un état récapitulatif annuel et régularisera à cette occasion la provision versée. Cette provision pourra être augmentée chaque année en fonction de l'évolution du montant des charges.

### **ARTICLE 10 - ETAT ET ENTRETIEN DES LOCAUX CONDITIONS GENERALES**

10.1 Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit et notamment celles énoncées ci-après que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation de bail, si bon semble au bailleur.

10.2 Le preneur devra

10.2.1 Prendre les locaux loués tels qu'ils existeront et dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise de possession. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et concomitamment à cette prise de possession. En cas d'état des lieux dressé par huissier les frais en résultant seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

10.2.2 Veiller au bon état d'entretien des branchements et canalisations existants dans les locaux loués, en prenant particulièrement en hiver, lors des gelées, toutes précautions nécessaires pour éviter les détériorations de ce chef, tant intérieures qu'extérieures à l'immeuble et aux installations de toute nature sur tout leur parcours.

- 10.2.3 Entretenir en bon état de fonctionnement les portes d'accès et autres ouvertures ainsi que les volets et stores, et les remplacer en cas d'avarie ou d'accident provenant de lui-même, ses employés, mandataires ou clients.
- 10.2.4 Repeindre à ses frais les boiseries intérieures et faire poser de nouveaux revêtements sols et murs chaque fois que cela sera nécessaire, de telle sorte que ces derniers soient toujours en parfait état.
- 10.2.5 Veiller au bon état des sols et plafonds.
- 10.2.6 Tenir les locaux loués en parfait état d'entretien et de réparations locatives afin que les lieux soient toujours en parfait état, nets de toute dégradation ou détérioration de toute sorte ; le preneur fera à ses frais, pendant le cours du bail, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection de toute nature, de remplacement d'équipement existant, y compris celles causées par la vétusté ou la force majeure, qui seront nécessaires, y compris les peintures des murs et parois extérieurs, les fermetures, sols, carrelages, serrureries, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, branchements, compteurs, conduites d'eau, d'électricité...
- 10.2.7 Supporter tous les travaux visés à l'article 606 du Code Civil qui seraient rendus nécessaires uniquement en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradation de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par le bailleur.
- 10.2.8 Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués, et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.
- 10.2.9 Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations, toutes les mises aux normes ou mises en conformité avec la réglementation notamment demandées par l'Administration, rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures, y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action, notamment en dommages et intérêts, de la part des autres locataires ou voisins, que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.

- 10.3 Le bailleur quant à lui sera tenu aux grosses réparations telles que définies strictement par l'article 606 du Code Civil, sauf l'effet de l'article 10.2.7.

J2

A cet effet, le preneur devra prévenir le bailleur des réparations à sa charge qu'il deviendrait nécessaire d'effectuer dans les locaux loués, et souffrir leur exécution sans avoir droit à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée des travaux, celle-ci excédât-elle 21 jours, à condition que le preneur puisse poursuivre son activité dans les locaux pendant ces travaux. De même, le preneur devra souffrir l'exécution des travaux dans les parties communes de l'immeuble loué, sans avoir droit à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée des travaux, celle-ci excédât-elle aussi 21 jours, à condition que le preneur puisse poursuivre son activité dans ses locaux pendant ces travaux.

8 ov

- 10.4 Il est expressément stipulé que les obligations d'entretien, de réparations et de mises aux normes mises à la charge du preneur par les présentes clauses, sont d'application continue au cours du bail. En particulier, aucune cession ne pourra intervenir, si les locaux ne sont pas dans un état au moins aussi bon que l'état dans lequel le preneur les a reçus.

## **ARTICLE 11 - EQUIPEMENT DES LOCAUX**

### **11.1 Eau – Electricité**

- ♦ Le preneur devra maintenir les branchements et l'ensemble des installations de distributions existants concernant la fourniture de l'eau et de l'électricité, et les entretenir à ses frais (robinets, tuyauteries pour distribution de l'eau, canalisation ; contacteurs, boîte de dérivation et tableaux de fusibles pour l'électricité).
- ♦ Le preneur fera son affaire personnelle de tous contrats à souscrire avec les compagnies distributrices, et devra à son départ, au choix du bailleur, les résilier ou les transférer au bailleur. Le preneur acquittera le montant des abonnements et consommations, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le bailleur, lequel ne sera en aucun cas responsable des accidents qui pourraient survenir par suite de l'usage de ces différents services, ou de leur privation totale ou partielle.
- ♦ Le preneur devra souscrire son contrat de fourniture d'électricité auprès d'EDF au tarif réglementé. Toute souscription auprès d'autres sociétés est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

### **11.2 Chauffage (le cas échéant)**

- ♦ Le preneur aura à sa charge l'entretien et la maintenance de l'installation de chauffage existante, y compris les frais de contrat d'entretien.

### **11.3 Téléphone**

- ♦ Le preneur fera son affaire personnelle du transfert de ses lignes téléphoniques ou de la demande d'affectation des lignes supplémentaires. Le preneur restera propriétaire des lignes et numéros.

## **ARTICLE 12 - TRAVAUX**

- 12.1 Les travaux de transformation devront être autorisés par le bailleur dès lors qu'ils concernent le gros oeuvre, et réalisés sous la surveillance de son architecte ou d'un professionnel du bâtiment, dont les honoraires seront acquittés par le preneur.
- 12.2 Le preneur devra avoir obtenu toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux projetés, et souscrire une assurance dommages ouvrage couvrant les travaux envisagés dès lors qu'ils concernent le gros oeuvre.
- 12.3 Toutes les constructions, travaux de transformation, d'embellissement et d'aménagement ainsi que toutes les installations quelconques d'eau, d'électricité et sanitaires réalisés par le preneur au cours de son occupation seront la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

- 12.4 Ce dernier pourra faire rétablir les locaux dans leur état primitif aux frais du preneur. Les parties conviennent que ces travaux et constructions ne seront pas pris en compte pour la fixation du loyer lors du renouvellement du bail.
- 12.5 Le preneur n'aura droit à aucune indemnité ni au cours ni à la fin de son occupation pour les améliorations et embellissements qu'il aura apportés au bâtiment et à la propriété du bailleur en général, même avec l'assentiment de ce dernier.
- 12.6 A titre purement indicatif, un état provisionnel des travaux à réaliser sur les trois ans à venir et, le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés sur les trois dernières années sont annexés aux présentes.

### **ARTICLE 13 – FACADE ET BALCON**

- 13.1 Le preneur ne pourra sous aucune raison apposer quoique ce soit sur les façades, les balcons, les fenêtres et même derrière les carreaux. Les seules signalétiques autorisées sont celles réalisées par le bailleur au frais du preneur à l'entrée des bureaux au 8 rue Anatole France.

### **ARTICLE 14 - JOUISSANCE - OCCUPATION**

Le preneur s'oblige

- 14.1 à occuper les lieux sans qu'il en résulte aucune gêne anormale pour les voisins, que ce soit de son fait, de celui de son personnel ou de ses clients.
- 14.2 à faire son affaire personnelle, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.
- 14.3 à tenir les locaux loués constamment garnis de mobilier, matériel et marchandises lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de la parfaite exécution des conditions du bail.
- 14.4 à occuper et exploiter son activité dans les locaux loués pendant toute la durée du bail et jusqu'à l'état des lieux de sortie.
- 14.5 à satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires, voirie, hygiène ainsi que celles qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement ou par le règlement de copropriété ou l'Association Syndicale Libre dont dépendent ou pourraient dépendre les biens loués le cas échéant.
- 14.6 à se soumettre pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- 14.7 à équiper les locaux loués d'extincteurs, en nombre suffisant, conformément à la législation en vigueur et les entretenir à ses frais.
- 14.8 à souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, auxquelles les lieux loués pourraient être assujettis, sans recours contre le bailleur.

*8 av*

- 14.9 à transmettre au bailleur, tous les ans, à la date anniversaire du bail, son attestation d'assurance pour les locaux loués.
- 14.10 à faire vérifier pour le 31 janvier de chaque année par des organismes agréés son installation électrique. Lesdits rapports devront être transmis au bailleur tous les ans. Le preneur s'engage à faire réaliser l'ensemble des travaux préconisés par l'organisme de contrôle agréé et à en justifier au bailleur. Dans le cas contraire, les travaux seront réalisés par le bailleur aux frais du preneur.
- 14.11 à permettre au bailleur ou à son mandataire, de visiter les lieux loués au moins une fois l'an pour s'assurer de leur entretien, comme de la parfaite exécution des clauses et conditions du présent bail. Il devra permettre aux ouvriers du bailleur ou des entreprises que ce dernier aura mandatées à cet effet, d'accéder aux locaux loués dans le cas de réparations ou travaux incombant au bailleur.
- 14.12 à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance des lieux par le fait des voisins, sauf bien entendu à exercer un recours direct contre l'auteur du trouble.
- 14.13 à ne pas invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances. Le preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire.
- 14.14 en cas de vente de l'immeuble au cours du présent bail ou en cas de départ du preneur, à supporter au moins trois fois par semaine, et deux heures consécutives chaque fois, la visite des locaux présentement loués.
- 14.15 Il souffrira l'apposition de toutes affiches ou panneaux annonçant la mise en vente ou location.

## ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

- 15.1 En cas de réalisation de travaux par le preneur dans les locaux loués, le bailleur fera connaître à ce dernier, lors du pré-état des lieux de sortie réalisé dans les 6 mois précédant la fin de la période de location, sa décision sur le maintien ou non de tout ou partie de ceux-ci.
- 15.2 L'état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement ou par huissier au plus tard le jour de l'expiration du bail.
- 15.3 Au jour de l'état des lieux de sortie :
- ♦ Les locaux devront être restitués libres de toute occupation et en parfait état par rapport aux obligations légales et contractuelles qui sont celles du preneur et par référence à l'état des locaux, tel qu'il résulte du constat réalisé à l'occasion de la première prise de possession des locaux dans le cadre du présent bail ou de ses renouvellements.
  - ♦ Le preneur, en fonction de la position prise par le bailleur sur les travaux réalisés par celui-ci dans les locaux loués, devra avoir effectué les remises en état demandées.
  - ♦ Le preneur remettra au bailleur l'ensemble des rapports justifiant la vérification des installations électriques, et justifiera de la réalisation des travaux

préconisés par les organismes agréés. Les rapports devront être datés de moins d'un mois.

- 15.4 Lors du pré-état des lieux de sortie réalisé dans les 6 mois précédant la fin de la période de location, le bailleur fera connaître au preneur les travaux de remise en état à réaliser par ce dernier afin de restituer les locaux dans l'état dans lequel ils ont été loués. Si les travaux n'ont pas été réalisés par le preneur pour le jour de l'état des lieux de sortie et de remise des clés au bailleur, les éventuels travaux de remise en état feront l'objet de devis établis par les entreprises choisies par le bailleur dont le montant global, majoré des honoraires de gestion au taux de 7 % HT du montant des travaux HT, sera facturé au preneur, qui s'engage expressément à le régler dans les 15 jours de la date de réception de la facture.
- 15.5 Au cas où, au jour fixé pour l'état des lieux de sortie, les locaux ne seraient pas libres de toute occupation, notamment si ceux-ci étaient encore encombrés de matériels, marchandises ou objets de quelque nature qu'ils soient, ou encore si les travaux de remise en état d'origine demandés par le bailleur n'étaient pas réalisés, il sera dû au bailleur une indemnité journalière calculée sur le montant du dernier loyer trimestriel majoré de 25 %. Cette indemnité sera décomptée à partir du jour fixé pour l'établissement de l'état des lieux de sortie et pour la durée nécessaire à l'enlèvement des matériels, marchandises ou objets, et/ou la remise en état d'origine telle que déterminée ci-dessus, et d'une manière générale jusqu'à libération complète des locaux. Il en serait de même au cas où l'importance des travaux de remise en état des locaux tels que résultant de l'état des lieux de sortie ne permettrait pas de relouer ceux-ci avant leur réalisation.

## ARTICLE 16 - SOUS-LOCATION - CESSION

### 16.1 Sous-Location

- ♦ La sous location totale ou partielle des locaux est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

K2

### 16.2 Cession

- ♦ Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'après avoir obtenu le consentement préalable et par écrit du bailleur.
- ♦ Le preneur restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, et l'exécution de toutes les conditions du bail durant les 3 ans suivant la cession.
- ♦ En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, la cession du droit au bail par l'administrateur provisoire ou le mandataire liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

K1

## ARTICLE 17 - ASSURANCES

- 17.1 Le preneur devra contracter à ses frais, auprès d'une Compagnie notoirement solvable ayant son Siège en France ou agréée en France et pour un capital suffisant, une assurance pour sa responsabilité civile ainsi que contre les bris de glace, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, pour ses mobilier, matériel, marchandises, ainsi que le

80/

recours des voisins. Il devra en justifier comme du règlement des primes, à toute réquisition du bailleur.

- 17.2 Il est rappelé - voir paragraphe « Assurances – 8.3.2 » que les parties conviennent d'appliquer la renonciation à recours au contrat définissant leurs obligations mutuelles en matière d'assurance.

## **ARTICLE 18 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

En conséquence, demeurera annexé aux présentes un état des risques complété par le bailleur conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, auquel sont joints :

- L'arrêté préfectoral en date du 19 avril 2011 relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs du département du NORD ;
- L'arrêté préfectoral en date du 21 avril 2011 relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs de la commune de LILLE ;
- La note d'information annexée à cet arrêté préfectoral.

Le preneur reconnaît avoir été informé de la faculté pour lui de consulter en mairie, préfecture et sous-préfecture un dossier d'information en cas de risques naturels, miniers et technologiques ou en cas de risque sismique.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

## **ARTICLE 19 – AMIANTE**

- 19.1 L'immeuble dont le permis de construire a été obtenu postérieurement au 30 juin 1997 n'est pas concerné par la réglementation sur l'amiante.

## **ARTICLE 20 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

- 20.1 L'immeuble loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence est annexé aux présentes et visé par les parties un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans, établi par PREVENTEC le 22 juillet 2014.

Il est rappelé au preneur qu'aux termes de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

## ARTICLE 21 – EXECUTION DES CONDITIONS

- 21.1 Conformément aux articles 1134 et 1135 du Code Civil "*les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites...*". Les conventions devront donc être strictement appliquées.
- 21.2 Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du bailleur au sujet des prescriptions du contrat ne pourront jamais, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, être considérées comme modifications ou suppression de ces dispositions.
- 21.3 Le preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une attitude passive ou d'un accord tacite du bailleur pour la non exécution de ses obligations.

## A. TICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter resté(e) sans effet, le bail serait résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas d'offres de paiement et de consignations ultérieures, et l'expulsion du preneur comme éventuellement de toute personne physique ou morale qu'il aurait pu introduire dans les lieux loués, aura lieu par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LILLE, statuant en référé qui sera exécutoire par provision sur minute, même avant enregistrement et malgré opposition ou appel.

M

## ARTICLE 23 – SOLIDARITE-INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes les personnes tenues au paiement de toutes sommes et à l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du bail ou de dissolution de la société preneuse. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses ayants droit, héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## ARTICLE 24 – INDEMNITE FORFAITAIRE

Il est rappelé qu'en cas de non paiement des loyers et des charges, le preneur s'engage formellement à régler au bailleur en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts selon le taux légal majoré de 100 points de base, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues.

N

8 96

## **ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES**

- 25.1 Les frais et honoraires de consultation, négociation et rédaction des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, à la charge du preneur sont à payer à la signature des présentes entre les mains de la SAS SII TRANSACTION, Parc du Pont Royal, 251 avenue du Bois à LAMBERSART (59130). Le montant des honoraires est précisé à l'article 33.
- 25.2 Les frais d'établissement d'état des lieux par huissier seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

## **ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE**

- 26.1 La Société preneuse verse dès signature des présentes une somme définie à l'article 34 à titre de dépôt de garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.
- 26.2 Cette somme, non productive d'intérêts, sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail ou à la sortie des locaux.
- 26.3 Le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt de garantie. Dans tous les cas de résiliation, sauf à l'expiration de chaque période triennale, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit à la partie bailleresse, à titre d'indemnité.
- 26.4 En cas de modification du loyer, le dépôt de garantie de plein droit diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste toujours égal à la valeur de 3 mois de loyer principal HT.

## **ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs Sièges respectifs.

# CONDITIONS PARTICULIERES

(Ces dernières prévalent sur les conditions générales)

## ARTICLE 28 - DESIGNATION

Sur la commune de LILLE (59000), 8 rue Anatole France, les surfaces suivantes :

**B1** Au 1<sup>er</sup> étage (lot B), pour une surface privative d'environ 334 m<sup>2</sup> de bureaux et une quote part de parties communes de 26 m<sup>2</sup>, **E**  
**D**  
soit une surface locative de 360 m<sup>2</sup>

## ARTICLE 29 - DUREE

Durée du bail : 9 ans  
Date de prise d'effet : 1<sup>er</sup> octobre 2014  
Date de fin de bail : 30 septembre 2023

## ARTICLE 30 - LOYER

Le présent bail est consenti et conclu moyennant un loyer annuel HT de 80 958 Euros HT (quatre vingt mille neuf cent cinquante huit euros hors taxes), soit 97 149,60 Euros TTC.

Les loyers seront payés en 4 versements égaux et d'avance, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

A titre exceptionnel, le bailleur accorde au preneur une franchise de loyer de 3 mois portant sur le loyer dû pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014. Durant cette période, les charges seront dues.  
**C**

Païement du 1<sup>er</sup> terme le : 1<sup>er</sup> janvier 2015

Adresse de facturation :

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur du changement d'adresse d'envoi des factures.

## ARTICLE 31 - INDICE

L'indice de référence est l'indice ILAT du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (valeur : 107,38). **G**

*8 av*

## ARTICLE 32 – CHARGES

Le montant trimestriel de la provision sur les charges est fixé pour la 1<sup>ère</sup> année à 2 565 Euros HT (deux mille cinq cent soixante cinq euros hors taxes), soit 3 078 Euros TTC (base 2013, tableau en annexe).

## ARTICLE 33 - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation à la charge du preneur sont fixés à 10 800 Euros HT (dix mille huit cent euros hors taxes), soit 12 960 Euros TTC, payables à la signature des présentes.

## ARTICLE 34 - DEPOT DE GARANTIE

Par accord entre les parties, le dépôt de garantie sera effectué sous forme de garantie bancaire à première demande pour un montant de 20 239 Euros (vingt mille deux cent trente neuf euros hors taxes) (montant révisable représentant un quart du loyer annuel HT).

Cette garantie bancaire sera fournie au propriétaire avant le 31 octobre 2014 sinon le preneur se verra appeler un dépôt du même montant.

## ARTICLE 35 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Par accord entre les parties, il est convenu que l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères, les primes d'assurance du propriétaire et les honoraires de gestion des loyers sont et resteront pendant toute la durée du bail à la charge exclusive du bailleur.

### ANNEXES :

- Plan du local
- Plan du local avec cloisonnement
- ERNT
- DPE
- Etat des lieux d'entrée
- Descriptif des charges
- Prévision de travaux dans l'immeuble
- Garantie bancaire à première demande

Fait et signé après lecture,  
en deux exemplaires originaux.

A  
le

*Lh*  
01/10/2014

Le Bailleur

"Lu et Approuvé"  
(mention manuscrite)

Signature

*lu et approuvé*

**BORALEX S.A.S.**

71, rue Jean Jaurès  
62575 BLENDÈCQUES  
Tél. 03 21 88 07 27 - Fax 03 21 88 93 92  
RCS BOULOGNE-SUR-MER 424 442 762

*lu et approuvé*

Le Preneur

"Lu et Approuvé"  
(mention manuscrite)

Signature + Cachet

Patrick DECOSTRE

Directeur Général