

# BAIL COMMERCIAL

(Articles L145-1 et suivants du code du Commerce)

## LOCAUX ACHEVES

### LES SOUSSIGNÉS

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé au 80, Route de Valvins, SAMOIS-SUR-SEINE (77920), représentée par son Président, **Monsieur Pascal GOUHOURY**, dûment habilité par la délibération n°2020-134 du conseil communautaire du 24 juin 2020 lui déléguant le pouvoir de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

Avec le concours de la **société INVESTISSEUR IMMO.FR**, SASU au capital de 10 000 euros, ayant son siège social 1 Grande Allée du 12 février 1934, LE LUZARD 2 - bât A, 77186 Noisiel, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX sous le n°505 142 984, représentée par sa présidente la société FINANCIERE CHARB, EURL au capital de 150.000 € ayant son siège social 11 Grande Allée du 12 février 1934, LE LUZARD 2, Bât B, 77186 NOISIEL, immatriculée au RCS de MEAUX sous le numéro 849 992 680, et représentée par Monsieur Renaud CHARBONNIER, en sa qualité de gérant.

Titulaire de la carte professionnelle numéro « CPI 7701 2016 000 004 041 » délivrée par la Chambre de commerce et de l'industrie de Seine et Marne le 02/05/2022 et permettant l'exercice des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière. Garanti par LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S, 8-10 rue Lamennais, 75008 PARIS à hauteur de 720.000 € à ce jour,

**Elle-même représentée par Monsieur René DA COSTA**, dûment habilité à l'effet des présentes.

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

### ET

**Madame Eva PEREIRA**, née le 24 avril 1998 à Nogent sur Marne (94), de nationalité française, demeurant au 7 Chemin des Boulommiers 77920 SAMOIS-SUR-SEINE, représentante de la **société « SELARL FOKS »** société d'exercice libéral à responsabilité limitée de Masseur-Kinésithérapeute dont le siège sera situé au 44 rue du Château 77300 Fontainebleau, en cours de constitution au RCS de Melun.

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

### **EN PREAMBULE IL EST PRECISE CE QUI SUIIT**

Le présent bail est conclu au profit de **Madame Eva PEREIRA**, née le 24 avril 1998 à Nogent sur Marne (94), de nationalité française, demeurant au 7 Chemin des Boulommiers 77920 SAMOIS-SUR-SEINE, personne physique, qui représentera la **société « SELARL FOKS »** société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 €uros dont le siège sera situé au 44 rue du Château 77300 Fontainebleau. Il est d'ores et déjà convenu, d'un commun accord entre les parties, que dès l'enregistrement de la société au RCS de Melun et transmission de l'extrait de Kbis à la **Communauté d'Agglomérations du Pays de Fontainebleau** (Bailleur), la société nouvellement créée sera immédiatement et automatiquement substituée à **Madame Eva PEREIRA**. Celle-ci dispose d'un délai de deux mois à compter de la signature du présent bail, qui deviendra caduc à l'issue de ce délai à défaut d'immatriculation de la SELARL FOKS.

Il est également précisé que la **Communauté d'Agglomérations du Pays de Fontainebleau** (Bailleur) autorise que ladite société soit domiciliée dans les locaux objets du présent bail. Cette autorisation est donnée pour le temps de l'occupation des lieux par la société Preneur. En cas de résiliation du bail (quelle qu'en soit la forme), de cession de fonds de commerce ou de droit au bail, la **société « SELARL FOKS »** ne sera plus autorisée à être domiciliée dans les locaux. Toutes les démarches devront être entreprises dans ce sens par le Preneur afin que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété sur ce sujet.

Le Bailleur et le Preneur étant également désignés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

**ONT ETABLI COMME SUIIT LE BAIL, OBJET DES PRESENTES**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I – CONDITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I – DESCRIPTION</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – OBJET	4
ARTICLE 2 – DÉSIGNATION	4
ARTICLE 3 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	5
ARTICLE 4 – DURÉE	7
ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS	7
ARTICLE 6 – DESTINATION	7
<b>CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS</b>	<b>8</b>
ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION	8
ARTICLE 8 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS	9
ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES	10
ARTICLE 10 – VISITE DES LOCAUX	11
ARTICLE 11 – GARNISSEMENT	11
ARTICLE 12 – CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES	11
ARTICLE 13 – CESSION DE BAIL	12
ARTICLE 14 – SOUS-LOCATION	12
ARTICLE 15 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX	13
ARTICLE 16 – ASSURANCES ET RECOURS	14
ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX	15
<b>CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES</b>	<b>16</b>
ARTICLE 18 – LOYER	16
ARTICLE 19 – CHARGES ET PRESTATIONS	17
ARTICLE 20 – REGIME FISCAL	23
ARTICLE 21 – DEPOT DE GARANTIE	23
ARTICLE 22 – INDEXATION	25
<b>CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS</b>	<b>26</b>
ARTICLE 23 – ENTREE EN JOUISSANCE	26
ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE	26
ARTICLE 25 – LUTTE ANTIBLANCHIMENT ET FINANCEMENT DU TERRORISME	27
ARTICLE 26 – RENONCIATIONS DIVERSES	27
ARTICLE 27 – MODIFICATION - TOLERANCE	28
ARTICLE 28 – INDEPENDANCE DES CLAUSES	28
ARTICLE 29 – FRAIS ET ENREGISTREMENT	28
ARTICLE 30 – FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR - CESSION	28
ARTICLE 31 – ELECTION DE DOMICILE	29
ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES	29
<b>TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES</b>	<b>30</b>
ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX	30
ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL ET DATE DE REFERENCE	30
ARTICLE 3 – DESTINATION	30

<b>ARTICLE 4 – LOYER ANNUEL DE BASE</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 5 – PROVISION ANNUELLE SUR CHARGES</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 6 – REGIME FISCAL</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 8 – PAIEMENT DU PREMIER TERME</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 9 – PAIEMENT DES LOYERS</b>	<b>32</b>
<b>ARTICLE 10 – INDEXATION DU LOYER</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 11 – CONDITIONS SUSPENSIVES</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 12 – TRAVAUX</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 13 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>33</b>
<b>ARTICLE 14 – HONORAIRES DE LOCATION</b>	<b>34</b>
<b>ARTICLE 15 – DEROGATIONS AUX STIPULATIONS DU TITRE I</b>	<b>34</b>

## TITRE I – CONDITIONS GENERALES

---

Pour des raisons pratiques qui tiennent à la taille du patrimoine du Bailleur, le Bail est divisé en deux titres qui forment un tout indivisible :

- (i) Titre I : Conditions Générales ; et
- (ii) Titre II : Conditions Particulières.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

### **CHAPITRE I – DESCRIPTION**

#### **ARTICLE 1 – OBJET**

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés au Titre II – article 1 (ci-après, les « **Locaux Loués** ») et dont les plans (**Annexe 1**) sont annexés au présent bail (ci-après « **le Bail** »).

Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur aux clauses et conditions définies dans les Conditions Générales et Particulières du Bail et dans le cadre :

- Des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivant du Code de commerce ;
- Des dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes ;
- Des dispositions subsistantes du décret du 30 septembre 1953 ;

Ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Chaque Partie déclare que :

- l'ensemble des clauses du Titre I et du Titre II a fait l'objet de négociations ayant conduit à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des Parties et qu'à ce titre, le Bail constitue bien un contrat de gré à gré, et non un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil ;
- elle a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil ;
- elle se satisfait des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure le Bail en toute connaissance de cause.

A toute fin utile, il est encore convenu entre les Parties que les stipulations des présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges antérieurs entre les Parties.

#### **ARTICLE 2 – DÉSIGNATION**

**2.1** Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués et leur environnement pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après au Titre II – article 1 et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

Il est ici précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans leur superficie, soit dans la composition des Locaux Loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation ou diminution de loyer de la part du Preneur, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur des Locaux Loués. Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve, en vue des présentes et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le Bail et à l'exercice de son activité spécifique.

- 2.2** Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des Parties.

### ARTICLE 3 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 3.1** La présence ou l'absence d'amiante au sein des Locaux Loués est précisée à l'article 13 du titre II du Bail.
- 3.2** Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des contrôles périodiques relatifs à la recherche de matériaux dangereux, prescrits par la réglementation, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, ainsi que des travaux pouvant en résulter.

Pour les travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à respecter 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 et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression ou autre) sans aucun recours contre le Bailleur.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

- 3.3** Un état des risques pollution (l'« ERP ») est annexé au Bail en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement (**Annexe 2**).

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que l'immeuble, à ce jour et à sa connaissance depuis qu'il en est propriétaire, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des informations figurant dans l'ERP annexé au présent Bail et s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur de ce chef.

- 3.4** La localisation des Locaux Loués dans un secteur d'information sur les sols est précisée à l'article 13 du Titre II du Bail.
- 3.5** Le Preneur reconnaît avoir reçu le diagnostic de performance énergétique (le « DPE »), conformément aux articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, tel que joint en annexe (**Annexe 3**).
- 3.6** Les Parties souhaitent mettre en place des actions de suivi en vue d'une amélioration des performances environnementales des Locaux Loués.

Elles se sont à cette fin rapprochées et sont convenues dans l'annexe environnementale – responsabilité sociétale et environnementale (**Annexe 4**) des termes et conditions de leur collaboration, pour améliorer la performance environnementale des Locaux Loués.

Il est ici rappelé que l'annexe environnementale ne se substitue pas au Bail, dont les clauses prévalent sur celles de ladite annexe.

- 3.7** Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ci-après « ICPE »).

De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

En cas de cession de Bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du Bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration compétente comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Locaux Loués en bon état.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Il est convenu à cet égard, à titre de conditions essentielles et déterminantes de l'engagement du Bailleur, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est accepté expressément par le Preneur, ce qui suit :

- Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à son activité, de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif quel qu'il soit ;
- Le Preneur sera considéré comme détenteur de ses déchets, s'ils existent, et renonce à tout recours contre le Bailleur à cet égard. Il s'engage, au contraire, à le mettre hors de cause de tous litiges, la responsabilité du Bailleur ne pouvant jamais être recherchée. En toute hypothèse, toutes les dépenses nécessaires résultant (i) de l'application des lois et règlements qui seraient applicables, (ii) des conséquences de l'activité du Preneur, (iii) de la réglementation relative à la protection de l'environnement liée à celle-ci, seront à la charge de ce dernier ou de ses ayants droit, même si ces dépenses étaient réclamées au Bailleur ;

En cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage à la demande du Bailleur, dans les six (6) mois à compter de l'acte l'informant de la résiliation, à produire à ses frais exclusifs :

- Une étude historique de pollution ne révélant pas un risque de pollution du sol,
- Ou, dans le cas contraire :
- Une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) avec le bilan coût-avantage mettant en lumière les solutions de dépollution à mettre en œuvre,

Le plan de gestion et l'analyse des risques résiduels produits par le Preneur devront assurer le Bailleur de la dépollution des Locaux Loués par le Preneur. En aucun cas, la situation en résultant ne devra compromettre l'usage futur des Locaux Loués.

En cas de défaillance du Preneur dans le respect des obligations ci-avant prévues, tous les frais ou honoraires que le Bailleur serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être convenu, comme au titre du respect des conditions ci-dessus arrêtées, ainsi que toute consignation à laquelle il serait assujéti, constitueront une charge du Preneur.

Le Bailleur ne pourra jamais être recherché, en raison de dommages pouvant être causés à autrui, le Preneur faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

Toute disposition nouvelle applicable, dans le cadre de la protection ou de la défense de l'environnement, devra être strictement respectée par le Preneur, gardien responsable des Locaux Loués. Ce dernier supportera à ses frais exclusifs, les démarches administratives et travaux rendus obligatoires et qui pourraient être nécessités à ce titre et notamment pour la mise aux normes alors en vigueur des Locaux Loués, sauf si les grosses réparations sont à la charge du Bailleur et non du Preneur (article 606 du code civil).

Le Bailleur n'entend encourir aucune responsabilité pendant toute la durée du Bail en quelque qualité que ce soit, quant au respect de la réglementation applicable au titre de la protection de l'environnement, n'ayant pas lui-même la maîtrise de l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Toute disposition nouvelle environnementale ou énergétique en relation directe avec l'activité du Preneur concernant les Locaux Loués, restera à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur informera le Bailleur notamment :

- De toute mise en demeure ou injonction formelle de toute autorité administrative qui lui serait adressée visant à obtenir la mise en conformité des Locaux Loués avec les législations et réglementations nationales, communautaires et internationales relatives à la protection de l'environnement et concernant notamment les rejets dans l'eau, dans le sol ou dans le sous-sol, les émissions dans l'air, le bruit, le traitement de tous emballages, déchets, le stockage de produits inflammables ou dangereux, le pyralène, l'amiante ;
- De tout accident ou incident résultant de l'exploitation des Locaux Loués et ayant des conséquences dommageables sur l'environnement ou créant un risque de dommage à l'environnement ;
- De toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement.

Ces différentes clauses s'appliquent pour la durée du Bail et pour ses renouvellements successifs.

#### ARTICLE 4 – DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour la durée mentionnée au Titre II – article 2 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article (15 juillet 2025). A échéance les Parties auront la faculté de renouveler ou de résilier le Bail selon les dispositions prévues aux articles R.145-1 et suivants du Code de Commerce. Le Preneur pourra toutefois donner congé moyennant un préavis de six (6) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier sans attendre l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur ne pourra refuser le congé délivré dans ces conditions.

#### ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS

- 5.1** Un état des lieux contradictoire sera établi directement par les Parties, au jour de la prise d'effet du Bail. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffère pas la prise d'effet du Bail.
- 5.2** L'état des lieux sera établi par un commissaire Judiciaire aux frais de la société INVESTISSEUR IMMO.
- 5.3** Un état des lieux de sortie sera établi entre le Preneur et le Bailleur.
- 5.4** Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus, il sera établi par un commissaire de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

#### ARTICLE 6 – DESTINATION

- 6.1** Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués à l'usage exclusif prévu au Titre II – article 3, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Tout changement d'activité ou adjonction d'activités connexes ou complémentaires devra faire l'objet d'une information préalable du Bailleur afin que ce dernier puisse donner son accord au Preneur, après avoir vérifié la connexité ou la complémentarité invoquée.
- 6.2** Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité spécifique dans les Locaux Loués et s'engage à faire le nécessaire à ses frais pour les obtenir et les maintenir pendant toute la durée du Bail. Il s'oblige, afin de se conformer à la

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, tous travaux concernant ces autorisations, quand bien même des prescriptions seraient formulées par les services instructeurs antérieurement à la mise à disposition des Locaux Loués, et ce pendant toute la durée du Bail, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

**6.3** Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

## **CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS**

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'engage à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au Bail qu'à ceux qui lui feront suite.

### **ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION**

**7.1** Le Preneur devra user des Locaux Loués suivant leur destination et dans le cadre de son activité telle qu'elle est indiquée au Titre II – article 3. Il devra également procéder à leur entretien, aux réparations et remplacements nécessaires, en tout ou partie, afin de les rendre en fin de Bail dans l'état où il a pris les lieux.

Le Preneur effectuera les réparations locatives sans pouvoir être tenu responsable des réparations relevant des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ni de celles qui, après expertise, sont reconnues imputables à la vétusté normale.

**7.2** Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire quoi que ce soit qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra immédiatement-prévenir le Bailleur des dégradations et détériorations qui y seraient faites.

Le Preneur s'engage à se conformer à toutes les lois, tous règlements arrêtés ou décrets, et à toutes les prescriptions en lien avec son activité, quelles qu'elles soient, qui pourraient être édictées par les Autorités Administratives ou de Police. Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il se conformera notamment à toutes recommandations et injonctions de toute nature émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

**7.3** Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble, ni à la tranquillité du Bailleur et des tiers et assumera toute responsabilité à ce sujet. Il prendra toutes mesures nécessaires en cas de troubles afin d'y mettre fin immédiatement.

**7.4** Le cas échéant, il devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété ou/et règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier. Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités (**Annexe 5**). Le Bailleur ne pourra imposer au Preneur de respecter un règlement de copropriété non notifié avant la signature du Bail.

**7.5** Le Preneur devra souscrire le cas échéant tous les abonnements fluides (eau, gaz, électricité, téléphone, ...), en payer régulièrement les primes et les cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

#### 7.6 Etablissement Recevant du Public (ERP)

La Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les ERP sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Les règles de sécurité de base pour les ERP sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

Tenir un registre de sécurité ;

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

**Le Bailleur atteste que des travaux et autres actions de mise en accessibilité d'un établissement Recevant du Public (ERP) de 5<sup>ème</sup> catégorie ont bien été effectués dans les locaux loués et une attestation a été adressée à la Direction départementale des territoires – Unité bâtiment durable et accessibilité.**

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des Locaux Loués, leurs installations et dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité, il s'oblige à se conformer, à ses frais exclusifs, à la réglementation en vigueur en la matière.

Les aménagements et installations intérieurs des locaux que le Preneur envisage de réaliser devront être conformes à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, et respecter des règles de sécurité et obligations induites par ce statut, qui resteront aux charges et diligences exclusives du Preneur qui restera seul garant de la sécurité de son personnel et des tiers.

#### ARTICLE 8 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

**8.1** Les travaux que le Bailleur souhaiterait réaliser en cours de Bail tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des locaux loués (réparation, reconstruction, agrandissement) sur une durée de plus de 21 jours nécessiteront un préavis de 2 mois et entraîneront, sauf cas d'urgence et à condition que le Preneur ne puisse plus exercer son activité du fait desdits travaux, une réduction de loyer proportionnelle à la durée de l'exécution.

**8.2** Le Preneur pourra effectuer dans les Locaux Loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires sous le contrôle, à ses frais, de l'architecte de l'immeuble, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble ou à son bon fonctionnement et après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur auquel il devra adresser préalablement l'ensemble des pièces justificatives, notamment un rapport de contrôle technique, un descriptif détaillé des travaux envisagés ou cahier des charges. Il devra également fournir l'ensemble des assurances nécessaires à la bonne exécution desdits travaux. L'accord du Bailleur devra être donné dans un délai de 1 mois à compter de la réception de

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

l'ensemble des pièces justificatives. S'il n'a pas été exprimé dans ce délai, la réalisation des travaux sera considérée comme tacitement acceptée.

- 8.3** Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront, lors de la sortie du Preneur ou de ses ayants-droits, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans l'état figurant à l'état des lieux visé à l'article 5.1, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.
- 8.4** Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui avant sa sortie, à charge pour lui de remettre les Locaux Loués en état, après cet enlèvement mais avant la fin du Bail.
- 8.5** Travaux de mise en conformité  
Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable du Bailleur sous un délai de 1 mois ou accord tacite, conformément aux dispositions de l'article 8.2 susvisé. Ces aménagements seront faits dans les règles de l'art.

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des Locaux Loués ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Le Preneur s'engage à effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux qui pourraient être prescrits ou requis par les autorités administratives ou en considération du commerce exercé dans les Locaux Loués, ou qui pourraient s'avérer utiles pour réaliser des économies, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux, notamment nécessaires pour le respect de la réglementation des ERP, dès lors que conformément aux dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, tels que prévus dans l'inventaire et répartition des charges annexé au Bail (Annexe n° 7).

Ces mises aux normes ne pourront être faites que dans les règles de l'art et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

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.

## ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES

- 9.1** Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les Locaux Loués, pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations locatives et les travaux d'entretien locatifs, et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires, quelle qu'en soit la nature et pour quelque cause que ce soit en ce compris la vétusté et la force majeure, ainsi que tous travaux qui seraient rendus nécessaires du

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

fait de la réglementation actuelle ou future, à l'exception des seules grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil qui seraient à la charge du Bailleur.

- 9.2** A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus, le Bailleur, pourra se substituer au Preneur après mise en demeure restée infructueuse pendant trente (30) jours calendaires et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de la faculté pour le Bailleur de se prévaloir de la carence du Preneur pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée. L'exécution des travaux devra être demandée au Preneur par lettre recommandée avec un accusé de réception (AR).
- 9.3** Pendant toute la durée du Bail, avec un préavis de minimum 48h, sauf urgence avérée, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux Loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des charges et conditions du Bail. Les représentants du Bailleur visitant les Locaux Loués devront respecter l'activité du Preneur au sein de la structure, la discrétion et le secret médical. Le Preneur devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les Locaux Loués les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.
- 9.4** Le Preneur assurera seul et à ses frais la surveillance des Locaux Loués s'il souhaite mettre les locaux sous surveillance, le Bailleur n'ayant aucune obligation ni responsabilité à cet égard.

#### **ARTICLE 10 – VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur laissera visiter les Locaux Loués par le Bailleur, ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour toute visite, réparation, travaux ou tâche d'entretien aux jours et heures d'ouverture des Locaux Loués et avec un préavis de quarante-huit (48) heures (sauf urgence), ou par d'éventuels locataires en cas de résiliation du Bail, pendant la période de préavis, et il supportera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur et au Preneur.

En outre, dès délivrance du congé par le Preneur, ce dernier devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants pendant toute la période de préavis pour les besoins de la commercialisation, et accepter dans ce cadre l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### **ARTICLE 11 – GARNISSEMENT**

Les Locaux Loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du Bail. Le Preneur ne garantit que l'occupation active des locaux : matériel et mobilier suffisants, sans obligation de stocker constamment des marchandises.

#### **ARTICLE 12 – CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES**

##### **12.1 Contributions personnelles**

Le Preneur devra payer toutes les taxes et contributions de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, et rembourser au Bailleur toutes celles que celui-ci serait amené à payer de ce chef, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet.

##### **12.2 Impôts et Taxes**

En outre, le Preneur acquittera ou remboursera au Bailleur en sus du loyer :

Accusé de réception en préfecture 077-200072346-20250711-2025-042-AR Date de réception préfecture : 11/07/2025
--

- Tous impôts liés à l'**activité**, taxes et contributions **lié à l'activité**, ou autres, de toute nature quelconque auxquels les Locaux Loués, ou la location elle-même, pourront être assujettis, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat, assises ou à asséoir sur lesdits locaux.
- Tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux déjà existants et quel que soit le mode d'imposition.

Plus généralement, tous impôts, taxes, charges et accessoires afférents à l'immeuble, présents et futurs et même ceux généralement supportés par le Bailleur (y compris la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux ou de stockage, les surfaces de stationnement, l'impôt foncier dans sa totalité, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion de l'impôt sur les sociétés susceptible de grever les loyers perçus par le Bailleur dans le cadre du présent contrat, et à l'exception des impôts et charges énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputés aux locataires.

Le Preneur remboursera à première demande du Bailleur tous les coûts éventuellement supportés par ce dernier en raison du non-paiement par le Preneur des taxes, redevances et impôts quelconques dont il est redevable en raison de son activité ou de sa situation patrimoniale.

#### ARTICLE 13 – CESSION DE BAIL

- 13.1** Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail seul sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois il pourra librement céder ledit droit au Bail pour la totalité des Locaux Loués à l'acquéreur de son fonds de commerce.  
Le consentement du Bailleur doit intervenir dans les 30 jours, sauf refus motivé.
- 13.2** Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au Bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.
- 13.3** Le cessionnaire devra s'obliger, solidairement avec le Preneur et les cessionnaires successifs, au paiement des loyers et à l'exécution de l'ensemble des conditions du Bail sans réserve ou limitation. Par ailleurs, le Preneur ayant cédé son Bail restera tenu, solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs de l'exécution du Bail, dans la limite de 3 années à compter de la cession par application des dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.
- 13.4** Toute cession dûment autorisée devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.
- 13.5** En tout état de cause, aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

#### ARTICLE 14 – SOUS-LOCATION

- 14.1** Sauf stipulation contraire au Bail ou accord ultérieur exprès du Bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite conformément à l'article L.145-31 du Code de commerce.  
**Néanmoins en vue de l'activité du Preneur le Bailleur donne son accord pour que le Preneur sous-loue une partie du local.**
- 14.2** Toute sous-location partielle devra faire l'objet d'une autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur (toute sous-location totale étant interdite), à l'exclusion d'une sous-location à toute filiale au sens de l'article L.233-3. I du Code de commerce de la société visée à l'article 10 du Titre II du Bail laquelle devra

néanmoins faire l'objet d'une information préalable du Bailleur, sous peine de nullité de la sous-location, et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

**14.3** Les Locaux Loués formant matériellement et contractuellement un tout indivisible dans la commune intention des parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et devra comporter renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit, notamment au bénéfice du statut des baux commerciaux et en particulier du droit direct à un renouvellement du bail découlant de l'article L.145-32 du Code de commerce à l'encontre du Bailleur.

**14.4** En cas de sous-location, le Preneur garantit au Bailleur le départ de ses sous-locataires à la fin du présent Bail, y compris en cas de résiliation anticipée. A défaut de libération totale, le Preneur sera redevable de plein droit envers le Bailleur d'une indemnité égale à la totalité du loyer dû pour l'ensemble des locaux qui lui sont loués, jusqu'à la libération complète des locaux sous-loués sans préjudice de dommages intérêts supplémentaires pour le Bailleur, et sans que la présente stipulation puisse être interprétée comme une faculté de maintien dans les Locaux Loués, le Bailleur restant libre de demander l'expulsion de tous occupants.

**14.5** Il est précisé que :

- Tout acte de sous-location devra reproduire intégralement les termes du présent article, lequel sera impérativement tenu de respecter toutes les clauses et conditions du Bail.
- Le Preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du Bailleur du paiement du loyer, des charges, impôts, taxes et accessoires, de même que de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.
- La durée de la sous-location ne pourra pas excéder celle du Bail principal,
- Un exemplaire original du contrat de sous location sera remis au Bailleur dans un délai de quinze jours calendaires à compter de la signature de l'acte.
- Le Preneur demeurera seul responsable vis-à-vis du Bailleur du paiement des loyers, charges et accessoires du Bail et de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail,
- Dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction, de l'activité exercée dans les Locaux Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur.
- Le Preneur devra faire son affaire personnelle, de la libération des Locaux Loués occupés par le sous-locataire.
- Le sous-locataire devra personnellement occuper les Locaux Loués.
- Le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations.

Les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur et le Preneur déclare en faire son affaire personnelle.

## ARTICLE 15 – DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

### 15.1 Destruction totale

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur (l'entier bénéfice des indemnités d'assurances autres que celles se rapportant à la réparation des dommages subis par le Preneur au titre des polices d'assurances visées ci-après étant acquis au Bailleur).

### 15.2 Destruction partielle

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, si les locaux viennent à être détruits ou rendus inutilisables en partie seulement, le Bail pourra, à la demande du Bailleur, soit être résilié sans indemnité soit ne pas être résilié, le Bailleur consentant un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle.

Il est convenu que dans ce deuxième cas, et à condition que le Bailleur s'engage à reconstruire les parties détruites et/ou à remettre en état les parties rendues inutilisables des Locaux Loués dans le délai de trois (3) ans maximum de la date du sinistre, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et l'abattement de loyer sera calculé en proportion de la surface détruite. Ce calcul de l'abattement du loyer, sera effectué d'un commun accord par les Parties.

A défaut d'accord, il sera procédé à la nomination d'un expert, à la requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en la forme des référés. L'expert devra rendre son rapport dans les quinze (15) jours ouvrés de l'acceptation de sa mission.

Les Parties déclarent vouloir s'en tenir au calcul qui sera effectué par cet expert et renoncent à tout recours de ce chef, le Bailleur pouvant néanmoins toujours décider de la résiliation du Bail dans le mois de la remise du rapport de l'expert.

Les frais et honoraires de la procédure et de l'expert désigné à l'amiable ou judiciairement seront supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

## ARTICLE 16 – ASSURANCES ET RECOURS

### 16.1 Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux loués seront dotés à la prise d'effet du Bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempêtes, dégâts des eaux.

### 16.2 Assurance du Preneur

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, souscrire :

- a. Une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.
- b. Une police d'assurance incendie, explosions, dégâts des eaux garantissant :  
Ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre,  
✓ Ses responsabilités d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété si elle existe, des voisins et des tiers en général.

Dans le cas où des sous-locations seraient consenties, les contrats d'assurances des sous-locataires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et le Preneur et la police définie à l'alinéa b) une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui à raison de son état ou de son fait (ou de ses sous-locataires) seraient réclamées au Bailleur.

Il s'engage à aviser par lettre recommandée le Bailleur, de toute cause ou risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce, ou de toute modification de son activité, le Bailleur ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

**Le Preneur s'engage à souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, les assurances requises au titre du présent bail, incluant notamment une assurance responsabilité civile et une assurance couvrant les risques locatifs, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.**

Il s'engage à justifier, sur simple demande du Bailleur, du paiement effectif des primes d'assurance, ainsi que de l'existence d'une clause de renonciation à recours contre le Bailleur dans lesdites polices, en transmettant une attestation précisant également le montant des capitaux assurés.

Une attestation d'assurance à jour devra être remise au Bailleur **sur simple demande écrite dans un délai d'un mois.**

En cas de retard de plus de 15 jours dans la remise de cette attestation, **le Bailleur adressera une relance écrite au Preneur, lequel disposera d'un délai de quinze (15) jours pour y répondre.** Ce n'est qu'en l'absence de réponse dans ce délai que les frais éventuels de relance ou de sommation engagés par le Bailleur pourront être refacturés au Preneur

Enfin, le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur ou les représentants du Bailleur, sauf carence grave de celui-ci, et notamment :

- a. En cas de vol, tentative de vol, tout autre acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens,
- b. En cas de suppression, interruption ou mauvais fonctionnement des divers services communs et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, réseaux informatiques etc.) ou toute autre nuisance provenant soit de la situation des Locaux Loués, de travaux ou de réparations, quelles qu'en soient, la cause, la nature et la durée, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides,
- c. Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- d. En cas de troubles apportés à la jouissance par fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- e. En cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur devra donc prendre à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de son chef,
- f. En cas de dégâts des eaux.
- g. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante et au Bailleur.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

## ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX

**17.1** Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les Locaux Loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux qui devra avoir lieu le jour du départ du Preneur et à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant la date de résiliation du Bail ou de départ effectif du Preneur il sera établi, contradictoirement ou par huissier, à frais partagés, un pré-état des lieux qui comportera le cas échéant le relevé indicatif des réparations à effectuer et incombant au Preneur en vertu du Bail.

Au cas où une Partie ne serait pas présente aux date et heure fixées pour l'état des lieux, l'état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, et sera réputé contradictoire.

**17.2** Si la date de remise des clés intervient avant l'expiration de la durée du Bail, le Preneur devra verser au Bailleur, lors de son départ, une indemnité correspondant au loyer, charges et accessoires couvrant la durée de location jusqu'à l'expiration de la durée contractuelle du Bail. Le Bailleur aura la libre jouissance des Locaux Loués dès le départ du Preneur, nonobstant le paiement de cette indemnité par ce dernier. Et ce y compris dans l'hypothèse où un congé aurait été donné par le Preneur avant le terme contractuel : un tel congé ne saurait dispenser le Preneur du paiement du loyer jusqu'à l'échéance convenue.

**17.3** Le Preneur demeurera redevable des loyers, charges, accessoires et toute autre somme due au titre du Bail jusqu'à la date de fin (sauf avec accord contraire avec le Bailleur d'y mettre fin dès la remise des clés) du Bail (le cas échéant tacitement prolongé ou conventionnellement prorogé). A cet effet, le Preneur devra, un (1) mois avant de déménager et préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement et des contributions et impôts à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer, charges et de ses accessoires, et communiquer au Bailleur sa nouvelle adresse.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à procéder à la notification visée à l'article 1687 du Code général des impôts aux administrations compétentes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais visés et à en adresser copie au Bailleur.

**17.4** Dès le pré-état des lieux le Bailleur pourra échanger avec le Preneur par email sur ce qu'il souhaite revoir mis en place conformément à l'état des lieux d'entrée. Le Bailleur prendra à sa charge la réalisation d'un éventuel état descriptif et d'un devis estimatif des travaux qu'il estimera nécessaires.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du descriptif et du devis, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés et le Bailleur aura la faculté de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre le cas échéant et la période d'immobilisation des locaux loués.

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des Parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de réserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des locaux de ce fait.

**17.5** Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration ou la résiliation du Bail ou que des réparations dues contractuellement ne seraient pas complètement réalisées, le Preneur devrait au Bailleur une indemnité d'occupation calculée *pro rata temporis* sur la base de une fois et demi (1,5) le montant du loyer annuel jusqu'à libération complète des Locaux Loués et achèvement des travaux. L'indemnité sera payable à l'échéance de fin de mois.

## **CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 18 – LOYER**

**18.1** Le loyer fixé au Titre II – article 4 constitue une clause déterminante pour les deux Parties de la conclusion du Bail. Ce loyer sera indexé dans les conditions de l'article 22 ci-après.

**18.2** Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel stipulé au Titre II – article 4 que le Preneur s'oblige à payer selon les modalités fixées au titre II – article 9.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

### **18.3 Imputation des paiements**

Par dérogation aux dispositions des articles 1342-10 et 1343 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur se fera dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure ;
- Dommages-intérêts ;
- Intérêts de retard ;
- Clause pénale ;
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- Provisions sur charges et ajustements ;
- Créances de loyers et/ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de procédure de recouvrement

**18.4** Dans l'intention réciproque des Parties, le loyer est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur à l'exception des impôts et des charges énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce comme ne pouvant être imputés aux locataires.

En conséquence, le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant de toutes les charges et toutes les taxes, telles que listées à l'article 19.1 ci-après.

### **18.5 Loyer du bail renouvelé**

Par principe, le loyer du bail renouvelé sera fixé conformément aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce, c'est-à-dire sur la base de la valeur locative et en respectant le plafonnement légal applicable.

Toute dérogation au plafonnement devra être expressément justifiée dans le bail initial, en fonction des critères légaux (notamment caractéristiques particulières des locaux ou conventions exclues du plafonnement), et sera appréciée au cas par cas. Les références utilisées pour déterminer la valeur locative pourront inclure :

- des loyers de marchés pour des locaux comparables à proximité,
- y compris des références issues de renouvellements amiables, judiciaires ou de baux en cours,
- à condition qu'elles soient pertinentes, comparables et objectives.

Les droits d'entrée ou cessions de droit au bail ne seront pris en compte dans la valorisation de la valeur locative **que s'ils sont effectivement exigés dans le secteur considéré et pour des locaux similaires.**

## **ARTICLE 19 – CHARGES ET PRESTATIONS**

**19.1** En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- Nettoyage et hygiène ;
- Elimination des déchets ;
- Fonctionnement et entretien immeuble ;
- Liaisons mécaniques ;
- Espaces verts ;
- Sécurité incendie ;
- Surveillance et gardiennage ;
- Climatisation ;
- Fonctionnement ;
- Etat et collectivité (Impôts, taxes, redevances) ;
- Honoraires de gestion et frais du Bailleur ou Mandataire ;

- Charges externes non récurrentes ;
- Travaux, notamment de maintenance des équipements communs (norme FDX 60- 000 AFNOR niveau 1 à 3)
- ASL, Aful, Copropriété
- Suivi environnemental
- Service aux occupants

La liste des catégories ci-dessus est limitative, mais le descriptif figurant dans le tableau ci-après n'est pas limitatif.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances et leurs accessoires liés au Bail des parties communes, équipements collectifs et services communs dont il est fait état ci-dessus et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur comprendront notamment, lorsqu'ils existent le cas échéant :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des espaces communs ou parties communes extérieurs (allées, cour, aire de livraison) et des parkings, quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs ou parties communes intérieurs (hall, sanitaires communs, escaliers de secours, cabine des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locataires) et des bureaux administratifs éventuels
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des façades et vitrages des parties communes en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués
ELIMINATIONS DES DECHETS	Elimination Déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers y compris les taxes y afférentes
	Elimination Déchets Humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides (locaux poubelles) et ce y compris les locations de compacteur et/ou container y compris les taxes y afférentes
FONCTIONNEMENT et ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Entretien, fonctionnement et vérifications réglementaires des portes, portillons, rideaux, grilles, barrières automatiques et des équipements Mesures des flux entrant et sortant lorsqu'un contrat est en place
	Contrôle d'accès	Installation, fonctionnement et entretien des équipements de contrôle d'accès de l'immeuble (digicode, interphone, visiophone...)
	Autres Equipements	Acquisition, location et maintenance, amélioration d'équipements spécifiques d'exploitation : système téléphonique, WIFI ou autre système dédié à l'exploitation Dépenses liées au coût de l'accès à des services collectifs au sein du parc d'activités, tels qu'espace de restauration, conciergerie, ou autres

	Clos et Couvert	Maintenance et vérification réglementaire des toitures, terrasses, façades de l'immeuble
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuel des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles liées au suivi du carnet hygiène et environnement et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection
	Eclairage extérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage extérieurs de l'immeuble, y compris éclairage de sécurité
	Eclairage intérieur	Alimentation, maintenance et vérifications réglementaires des moyens d'éclairage intérieurs de l'immeuble, y compris éclairage de sécurité
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement, entretien et vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité (groupes électrogènes), maintenance des réseaux, consommations d'énergies
	Plomberie	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives
	Réseaux Electriques	Maintenance et vérifications périodiques réglementaires des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, bureaux administratifs et des parkings
	Signalisation intérieure	Maintenance, fonctionnement de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours
	V.R.D. Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux-vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tel que : i. Redevances diverses non liées à l'Etat ou aux collectivités ii. Frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs
	Fluides	Consommations de fluides des parties communes, hors climatisation (eau, électricité, gaz ou fuel pour électricité de secours)
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien/maintenance, réparations et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)
ESPACES VERTS	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs
SECURITE INCENDIE	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipement

		téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteur, oxygène médical
	Détection	Entretien/maintenance et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie
	Prévention	Contrat d'entretien des extincteurs
	Sprinkler	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des installations de sprinklers
	Porte Coupe-feu	Entretien/maintenance, réparation et vérifications réglementaires des portes coupe-feu
SURVEILLANCE	Vidéosurveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéosurveillance
	Gardiennage	Tous les frais liés au gardiennage des parties communes
CLIMATISATION	Climatisation - Chaud	Entretien et fonctionnement des appareils de production et distribution de chaleur incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières...), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liés à un contrat de spécifique avec concessionnaire
	Climatisation - Froid	Entretien/maintenance et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteur, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liés à un contrat spécifique avec un concessionnaire
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation et vérifications réglementaires
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Tous frais liés à la gestion administrative de L'immeuble (primes d'assurances, honoraires de courtage d'assurance, de bureaux d'études, d'huissiers, ...)
ETAT ET COLLECTIVITES (Impôts, taxes, redevances)	Taxes et redevances et accessoires	le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans la limite de ce qui est permis par l'article R.145-35 du code de commerce en sus du loyer et des charges, dans la limite de sa quote-part afférente aux Locaux Loués, notamment sans que cette liste soit exhaustive, la taxe foncière (inclus les frais de gestion) et ses accessoires, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la « taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stationnement, les locaux commerciaux et les locaux de stockage », portant tant sur les Locaux Loués que sur l'immeuble, toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, la redevance audiovisuelle, la redevance SACEM et plus généralement les taxes,

		redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, redevances, contributions et taxes à la charge des propriétaires de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur. D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges tout nouvel impôt, taxe ou redevance et accessoires, communal, régional, national ou européen incombant aux propriétaires et correspondant aux Locaux Loués ou, dans la limite de sa quote-part, à l'immeuble, qui pourrait être créé de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts et taxes pour le Bailleur.
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires du mandataire du Bailleur	Honoraires de gestion du (ou des) mandataire(s) chargé(s) par le Bailleur de la gestion locative, administrative et/ou technique de l'immeuble et des Locaux Loués, autres que ceux relatifs à la gestion des loyers.
CHARGES EXTERNES NON RECURRENTES	Procédure expertise	Frais de procédure et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
	Structure	Gestion des sinistres
TRAVAUX		Tous travaux concernant les parties communes de l'immeuble et tous frais d'études, de contrôle, de vérification réglementaire, d'entretien, de maintenance, de réparation, de rénovation ou de remplacement portant sur les équipements concourants au fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble tels que les appareils de levage, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc., et relevant : <ul style="list-style-type: none"> <li>i Soit de travaux de second œuvre,</li> <li>ii Soit de travaux d'entretien, de ravalement, de toiture, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction à l'exception des seules réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur sauf s'ils sont la conséquence de l'activité particulière ou des travaux réalisés par le Preneur. Les Parties conviennent expressément que les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil sont celles limitativement énumérées audit article.</li> <li>iii Soit de travaux de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation, et ce, même si les travaux visés aux i), ii) et iii) ci-dessus sont occasionnés par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des</li> </ul>

		matériaux et équipements, par l'amélioration ou l'intérêt général de l'immeuble, par l'amélioration de la performance environnementale(notamment ceux résultant de l'application des dispositions du décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « décret tertiaire ») par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir, ou par une injonction administrative. Le Preneur ne sera toutefois pas tenu des travaux ou remplacements visés au paragraphe qui précède dès lors qu'ils apparaîtront comme somptuaires ou relèveront de l'article 606 du Code civil. Enfin, conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, sont annexés aux présentes un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur sur les trois dernières années ( <b>Annexe 6</b> ) ainsi qu'un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser sur les trois prochaines années ( <b>Annexe 6</b> ).
		Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.

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

## 19.2 Répartition des charges

Conformément aux dispositions de l'article **L.145-40-2 du Code de commerce**, les Locaux Loués faisant partie d'un ensemble immobilier en copropriété, la répartition des charges, travaux, taxes, impôts, redevances et accessoires est effectuée **au prorata de la surface occupée par le Preneur**, incluant sa quote-part des parties communes telle que définie par les tantièmes attachés aux Locaux Loués.

La grille de répartition applicable est précisée à l'article 5 du Titre II du présent Bail. Cette répartition constitue une **base contractuelle** acceptée par les deux Parties à la date de signature du Bail. Toute modification de cette grille de répartition ne pourra intervenir **qu'en cas de modification substantielle et objectivement justifiée de l'organisation ou de l'usage des parties communes**, et devra faire l'objet :

- d'une **information écrite préalable** au Preneur,
- accompagnée d'un **délai raisonnable d'application**,
- et d'une **justification documentée** permettant au Preneur d'en vérifier l'exactitude.

Le Preneur **ne pourra être tenu** de supporter des charges ou quotes-parts excédant celles résultant de la grille de répartition initiale, **sauf accord exprès et écrit de sa part** ou en cas de décision obligatoire imposée par une autorité compétente.

En cas de modification du règlement de copropriété, du règlement intérieur, ou de tout autre document régissant l'Ensemble Immobilier, **seules les modifications ayant un impact direct et justifié sur les Locaux Loués pourront être opposées au Preneur**, à condition que celles-ci :

- aient été portées à sa connaissance **par écrit**,
- et soient **conformes aux dispositions légales en vigueur**.

### 19.3 Paiement des charges

Le Preneur versera, en début de chaque trimestre, par virement bancaire et en sus du loyer, une provision correspondant au quart du montant annuel des charges lui incombant, sur la base du budget prévisionnel établi par le Bailleur.

Ces provisions sont dues :

- à compter de la date de prise d'effet du Bail, calculées au prorata temporis pour la période restant à courir du trimestre civil en cours ;
- jusqu'à la date de restitution des locaux et remise des clés, les charges étant calculées au prorata temporis.

Le Bailleur pourra ajuster, avec un préavis écrit d'au moins un mois, le montant des provisions en fonction de l'évolution des budgets de charges annuels.

Chaque année, dans un délai raisonnable après la clôture de l'exercice (idéalement au cours du premier semestre), le Bailleur ou son mandataire établira les comptes définitifs des charges de l'année écoulée et les transmettra au Preneur accompagné d'un décompte détaillé.

En cas d'insuffisance des provisions versées, le Preneur s'engage à régler le complément dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la facture. En cas d'excédent, celui-ci sera imputé sur les provisions suivantes ou remboursé au Preneur dans un délai de trente (30) jours.

## ARTICLE 20 – REGIME FISCAL

Il est expressément précisé que le Bailleur, en sa qualité de personne morale de droit public **n'est pas assujéti à la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)** prévue à l'article 234 nonies G du Code Général des Impôts.

Par conséquent, **aucune CRL ne sera due par le Preneur au titre du présent bail**, ni sur le loyer, ni sur les charges assimilées, sauf changement ultérieur du régime fiscal applicable à l'immeuble ou au Bailleur.

Dans l'hypothèse où une contribution ou taxe nouvelle, de substitution ou complémentaire à la CRL serait instituée et rendrait le Bailleur redevable d'une imposition de nature équivalente, **le Preneur s'engage à en acquitter le montant en sus du loyer**, selon les dispositions applicables à la date de mise en recouvrement.

## ARTICLE 21 – DEPOT DE GARANTIE

**21.1** Pour garantir l'exécution du Bail, le Preneur verse lors de la signature du Bail au Bailleur un dépôt de garantie représentant **trois** mois de loyer hors taxes et hors charges, déterminé au Titre II – article 7. Ce dépôt sera restitué dans un délai maximum légal de trois mois, sauf retenue justifiée.

**21.2** Le Bailleur restituera au Preneur sous trois mois à compter du plus tardif des deux événements que sont le terme du Bail et la sortie des Locaux Loués, le solde résultant de la comparaison du montant du dépôt de garantie versé et de toute indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur. Le délai de restitution ne pourra être prolongé sans accord. La restitution se fera après déduction des sommes dument justifiées, et le Bailleur se devra fournir un décompte détaillé des retenues.

**21.3** Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt : Il est remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2355 et suivants du Code Civil. En cas d'intérêt légal applicable, celui-ci devra être reversé au Preneur.

**21.4** Il est convenu qu'en cas de variation du loyer en exécution de la clause d'indexation ci-dessous, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à **trois** mois de loyer, hors taxes et hors charges. Cette modification se fera après notification écrite au Preneur et dans un délai raisonnable pour permettre au Preneur d'ajuster sa trésorerie.

**21.5** En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, de l'indemnité d'occupation, des charges, taxes, impôts ou de tous autres accessoires avec le dépôt de garantie.

Le Bailleur aura la faculté à tout moment d'utiliser le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues, exigibles et impayées huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, à titre de loyers, indemnité d'occupation, charges, taxes, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur. La clause résolutoire ne pourra être appliquée qu'après mise en demeure préalable et un délai raisonnable laissé au Preneur pour régulariser. La reconstitution du dépôt devra se faire dans un délai raisonnable et que toute demande abusive sera contestable.

La compensation étant expressément prévue au bénéfice du Bailleur, celui-ci exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes alors devenues exigibles et impayées.

**21.6** Dans le cas de résiliation du Bail, par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres. Il restera également acquis au Bailleur en cas de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime. La conservation du dépôt doit être justifiée par des préjudices réels et justifiés. Le dépôt ne sera pas retenu automatiquement sans preuve. Le Bailleur devra produire un décompte précis en cas de retenue.

**21.7** 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. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout changement de bailleur. Le Bailleur devra informer le Preneur par écrit de la transmission du dépôt et fournir les coordonnées du nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire devra respecter les obligations liées au dépôt.

**21.8** En cas d'ouverture d'une procédure collective du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance, en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial 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 du Bail et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, accessoires, impôts, taxes ou autres découlant de l'option exercée. Le Bailleur devra informer le Preneur de cette compensation et que la reconstitution du dépôt se fera dans un délai raisonnable.

## ARTICLE 22 – INDEXATION

**22.1** Le loyer stipulé au Titre II – article 4 constitue le loyer de base. Ce loyer sera soumis à une indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

**22.2** Le loyer sera indexé chaque année, automatiquement et de plein droit, sans formalité préalable, à la date d'anniversaire des présentes en fonction des variations de l'indice mentionné à l'article 9 du Titre II du Bail publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indexation sera calculée en fonction de la variation entre l'indice de référence et l'indice de comparaison selon la formule suivante :

$$L_N = L_0 * I_N / I_0$$

Dans laquelle :

$L_N$  est le loyer révisé,

$L_0$  est le loyer de base issu de la dernière révision,

$I_0$  est l'indice de référence,

$I_N$  est l'indice de comparaison.

Pour la première indexation, l'indice de référence et l'indice de comparaison sont indiqués à l'article 9 du Titre II.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le dernier indice de comparaison et, l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre, mais de l'année suivante.

Au cas où l'indice de comparaison ne serait pas publié à la date d'indexation du loyer, le Bailleur pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision jusqu'à la publication de l'indice de comparaison, calculée sur la base du dernier indice publié.

**22.3** L'indexation conventionnelle du loyer conformément aux dispositions du présent article 22 constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti par le Bailleur. Cette clause ne pourra pas exonérer le Bailleur de son obligation d'information claire et préalable.

**22.4** En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Le Bailleur devra notifier le Preneur par écrit du changement d'indice et fournir les calculs appliqués, avec un délai de prévenance raisonnable (30 jours).

**22.5** Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux Parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible l'évolution des indices composant l'indice mentionné à l'article 9 du Titre II du Bail à l'échelon national ou à défaut au niveau du département. Chaque partie aura la faculté de choisir un expert la représentant, afin d'entamer une procédure d'expertise contradictoire. Ladite procédure doit être engagée dans un délai raisonnable après la disparition de l'indice pour éviter des blocages. Les Parties supporteront les frais liés à leur expert respectif. Toutefois si l'un des experts agit de mauvaise foi ou retarde volontairement la procédure, la répartition des frais pourra être révisée en conséquence, afin que la Partie lésée ne supporte pas une charge injustifiée.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera désigné d'office à la requête de l'une ou l'autre des Parties par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président, sur la requête de l'une ou l'autre des Parties. Les frais d'expertise seront partagés à parts égales entre les Parties, sauf décision contraire de l'autorité désignant les

experts en cas de mauvaise foi ou de manœuvre dilatoire d'une Partie, auquel cas cette Partie supportera la totalité des frais."

## **CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS**

### **ARTICLE 23 – ENTREE EN JOUISSANCE**

Sauf convention particulière relative à l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires, et sous réserve de l'achèvement des travaux incombant au Bailleur dans les délais convenus, l'entrée en jouissance des locaux, objet du Bail, aura lieu à la date d'effet fixée au Titre II – article 2, sous réserve que les locaux soient livrés en bon état d'usage et de réparations, conformément aux stipulations contractuelles et à leur destination.

### **ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

**24.1** A compter de la prise d'effet du Bail, en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et prestations, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges et accessoires, ainsi que la non transmission de l'attestation d'assurance annuellement, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation sauf en cas de force majeure ou de circonstances exceptionnelles dûment justifiées par le Preneur, auquel cas un délai supplémentaire raisonnable pourra lui être accordé, par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du Bail, délivré par acte extra-judiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

**24.2** Si, un mois après cette mise en demeure, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans un délai d'un mois, le Bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du Bail. Toutefois, le Bailleur devra notifier par lettre recommandée sa décision de mettre en œuvre la clause résolutoire, et laisser un dernier délai de 15 jours au Preneur pour s'exécuter avant que la résiliation ne soit considérée comme effective

**24.3** Du jour de la résiliation de la location, le Bailleur rentrera immédiatement et de plein droit dans la libre disposition des Locaux Loués. Le Preneur autorise d'ores et déjà irrévocablement le Bailleur à faire évacuer aux frais du Preneur tous aménagements, équipements, matériels, mobiliers, marchandises et outillage et tous autres biens appartenant au Preneur qui se trouveraient encore dans les Locaux Loués lors à la date de la résiliation du Bail, sans que le Bailleur n'ait une quelconque obligation de garde ou de conservation des dits biens. Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur de ce chef.

**24.4** A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux Loués, il sera redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculée *pro rata temporis*, sans préjudice de tous droits à dommages et intérêts au profit du Bailleur. L'indemnité sera payable à l'échéance de chaque semaine.

**24.5** Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires ; ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires, resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer. Sous réserve que les frais engagés soient justifiés, proportionnés et notifiés au Preneur.

**24.6** Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble

## ARTICLE 25 – LUTTE ANTIBLANCHIMENT ET FINANCEMENT DU TERRORISME

Le Preneur s'engage, tant pour lui et que pour ses éventuels sous-locataires autorisés dans les conditions de l'article 14 « Sous-location » ci-avant, à respecter le dispositif français de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme régi par les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier.

En conséquence et dans le cadre des obligations légales du Bailleur en matière de lutte anti-blanchiment et de financement du terrorisme, le Preneur s'oblige à fournir à première demande du Bailleur tout justificatif à jour, le concernant lui ou ses éventuels sous-locataires autorisés dans les conditions de l'article 14 « Sous-location » ci-avant, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Extrait K bis de moins de 3 mois,
- Statuts à jour,
- Comptes certifiés du dernier exercice clos,
- Liste récente des actionnaires / associés personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de la société et copie de leur pièce d'identité,
- Copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire,
- Justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de société.

A défaut, le Bailleur pourra mettre en jeu la clause résolutoire du Bail après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit (8) jours.

## ARTICLE 26 – RENONCIATIONS DIVERSES

### 26.1 – Renonciations aux droits du Code civil

Chacune des Parties convient de ne se prévaloir des dispositions des articles 1219, 1220, 1223, 1224, 1226, 1221 et 1222 du Code civil que dans les conditions définies ci-après :

- Les Parties conviennent de suspendre temporairement le droit d'invoquer les articles 1219 et 1220 du Code civil (exception d'inexécution et exception d'anticipation) dans le cadre d'un différend mineur ou temporaire, sans préjudice de leur droit de saisir les juridictions compétentes en cas d'inexécution grave ou persistante.
- Le Preneur **ne renonce pas** à solliciter, dans le cadre d'un litige porté devant les juridictions, une **réduction proportionnelle du loyer** (article 1223) ou à **demander la résolution judiciaire du Bail** (articles 1224 et 1226), en cas d'inexécution suffisamment grave du Bailleur. Le Bailleur ne renonce **pas** à solliciter, dans le cadre d'un litige porté devant les juridictions à **demander la résolution judiciaire du Bail** (articles 1224 et 1226), en cas d'inexécution suffisamment grave du Preneur.
- Le Preneur et le Bailleur **se réservent le droit** de solliciter l'exécution forcée en nature (articles 1221 et 1222 du Code civil) **devant les tribunaux**, dans les cas où l'inexécution porterait atteinte à la jouissance paisible des locaux ou à ses droits essentiels.

### 26.2 – Imprévision

Les Parties conviennent que l'article 1195 du Code civil (théorie de l'imprévision) ne trouvera à s'appliquer que dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une des Parties, et ce, pendant une période excédant **trois (3) mois consécutifs**.

Dans ce cas, la Partie concernée pourra solliciter une **renégociation loyale du contrat**, sans que cela n'ouvre de plein droit la voie à une résiliation immédiate du Bail. À défaut d'accord dans un délai de **30 jours** suivant la demande écrite, chaque Partie pourra saisir le juge compétent pour solliciter l'**adaptation ou la résiliation du Bail**.

## ARTICLE 27 – MODIFICATION - TOLERANCE

### 27.1 – Modifications du Bail

Toute modification au présent Bail ne pourra résulter que d'un acte écrit et signé par les Parties.

**Toutefois, il est expressément admis que des accords peuvent également résulter d'un échange écrit par voie électronique, sous réserve d'un accusé de réception.**

**Par ailleurs, des comportements répétés, constants et non contestés sur une période significative pourront, s'ils révèlent une volonté commune des Parties, être considérés comme ayant valeur d'aménagement tacite des modalités d'exécution du Bail, sans toutefois valoir novation du contrat.**

### 27.2 – Tolérances

Il est convenu que le fait, pour l'une ou l'autre des Parties, de ne pas se prévaloir de l'exécution stricte de l'une quelconque des clauses, conditions ou obligations du présent Bail, ne pourra être interprété comme une renonciation définitive au bénéfice de ladite clause, condition ou obligation.

**Toute tolérance prolongée ou réitérée devra, pour retrouver pleine force obligatoire, faire l'objet d'un préavis raisonnable de la Partie souhaitant revenir à l'application stricte des stipulations contractuelles, afin de ne pas prendre l'autre Partie au dépourvu. Il est également précisé que les tolérances consenties au Bailleur ne sauraient être interprétées à l'avantage exclusif de ce dernier.**

## ARTICLE 28 – INDEPENDANCE DES CLAUSES

Il est convenu que si l'une quelconque des dispositions contractuelles du présent Bail venait à être déclarée inapplicable ou était annulée, cela n'affecterait pas la validité des autres dispositions contractuelles du Bail. En outre, les Parties négocieront alors de bonne foi la mise en place d'une nouvelle disposition contractuelle permettant d'atteindre le même objectif que celui objet de la disposition déclarée inapplicable ou annulée.

Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi et dans un délai raisonnable, une disposition de remplacement ayant un effet équivalent, dans le respect de l'économie générale du contrat.

**Il est expressément convenu que cette disposition de remplacement devra respecter autant que possible l'équilibre initialement recherché entre les intérêts respectifs des Parties, et ne saurait avoir pour effet d'aggraver de manière significative les obligations du Preneur.**

**En cas de désaccord persistant au-delà d'un délai de 60 jours à compter de l'ouverture de la renégociation, chacune des Parties pourra solliciter la désignation d'un médiateur ou d'un expert amiable afin de formuler une proposition équitable de remplacement.**

## ARTICLE 29 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

**29.1 Sauf disposition légale ou réglementaire contraire, les frais, droits et honoraires liés à la conclusion et à l'exécution du présent Bail seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige. Toutefois, le Bailleur prendra en charge les frais liés à ses propres démarches ou obligations, notamment celles relevant de sa responsabilité.**

**29.2 Le Bail pourra être soumis à la formalité de l'enregistrement, dont les frais seront à la charge du Preneur, sauf en cas de formalité imposée en raison d'une modification ou action initiée par le Bailleur, auquel cas ces frais seront partagés équitablement ou à la charge du Bailleur selon le cas.**

## ARTICLE 30 – FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR - CESSION

**30.1 Le Bailleur pourra se substituer librement toute société de son choix dans les droits et obligations qui sont les siens au titre du présent Bail, dès lors que cette substitution interviendra avant la prise d'effet du Bail à**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

condition d'en informer le Preneur par écrit au moins 30 jours avant la prise d'effet de cette substitution, sauf urgence justifiée.

**30.2** Si pendant la durée du Bail, sa tacite prolongation, sa prorogation conventionnelle ou ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie, les cautions, garantie à première demande ou tout autre accessoire soient transférés à l'acquéreur. Le Preneur accepte également que le Bailleur soit libéré desdites obligations à compter du transfert de propriété. En particulier, le nouveau propriétaire sera, d'un commun accord des Parties, seul redevable de sa restitution au Preneur en fin de Bail, le Preneur renonçant en conséquence à tous recours de ce chef contre le présent Bailleur.

En conséquence, les cautions et garanties du Preneur ne devront comporter aucune clause contraire de nature à interdire ou rendre plus contraignant le transfert susvisé.

#### **ARTICLE 31 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social.

#### **ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES**

Toutes difficultés qui pourraient naître entre les Parties à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution des présentes sont du ressort du Tribunal Judiciaire du lieu du siège social du Bailleur.

## TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

Pour des raisons pratiques qui tiennent à la taille du patrimoine du Bailleur, le Bail est divisé en deux titres qui forment un tout indivisible :

- (i) Titre I : Conditions Générales ; et
- (ii) Titre II : Conditions Particulières.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

### ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX

Immeuble : .....	Bâtiment A – 44 rue du Château 77300 Fontainebleau
Lot : .....	Dans une copropriété, le lot 2 représentant les mille huit cent quatre-vingt-onze/dix millièmes (1891/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les sept mille trois cent trois/dix millièmes (7303/10000èmes) des parties communes particulières du bâtiment.
Locaux Loués : .....	Au rez-de chaussée un hall et un local EDF, au 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> étages locaux à usage de bureaux et annexes, au 3 <sup>ème</sup> étage archives. En sous-sol machinerie de l'ascenseur. Ces différents niveaux communiquent entre eux par un ascenseur et deux escaliers particuliers.
Superficie : .....	650,60 m <sup>2</sup> environ.
Parkings : .....	Pas d'emplacement de parking privatif, parking public dans la copropriété.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués et leur environnement pour les avoir visités et que ceux-ci intègrent l'ensemble des contraintes et sujétions techniques nécessaires à l'exercice de son activité spécifique. Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur si des modifications ou des compléments devaient être apportées aux Locaux Loués pour lui permettre d'exercer son activité spécifique.

### ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL ET DATE DE REFERENCE

Nature : .....	Bail commercial. En tant que de besoin, les Parties entendent soumettre volontairement le Bail au statut des baux commerciaux.
Durée : .....	Neuf (09) ans (3/6/9), avec clause de sortie exceptionnelle.
Date d'effet du Bail : .....	15 juillet 2025.

En tant que de besoin, il est ici précisé que les stipulations des articles 1, 2, 3, 6, 8-2, 13 à 15, 16-2, 21, 22, 25 à 32 du Titre I et des articles 1 à 7, 11, 14 à 17 du Titre II du présent Bail entrent en vigueur dès la signature des présentes.

**Le Bailleur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce relatives au congé donné par le Preneur à l'expiration des périodes triennales. En conséquence, le Preneur pourra résilier le présent Bail à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de six (6) mois notifié par acte extrajudiciaire au Bailleur.**

La présente clause est considérée comme essentielle et déterminante, sans laquelle le Preneur n'aurait pas conclu le Bail.

### ARTICLE 3 – DESTINATION

Les Locaux Loués sont loués à usage exclusif de bureaux et commerce, soumis au seul code du travail pour une activité de :

- **Cabinet paramédical.**

Ces activités impliquent de recevoir du Public, en conséquence le Bailleur déclare que la configuration des lieux n'est pas contradictoire à cette destination notamment quant aux règles relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, à la sécurité et aux règles en matière d'établissement recevant du Public et que rien ne s'oppose à cette activité.

Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, objet du Bail, n'est pas soumis aux dispositions issues de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Par conséquent, le Preneur devra en tout temps veiller à ne pas créer, utiliser ou stocker des matériaux dans des quantités qui auraient pour conséquence de soumettre l'ensemble immobilier à la réglementation ICPE. Il devra donc veiller à être constamment en dessous des seuils légaux au prorata des surfaces louées par rapport à l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

#### ARTICLE 4 – LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base : ..... **102.144,00 EUR HC**

Le paiement du loyer s'effectuera trimestriellement, aux échéances prévues au bail.

Compte tenu des travaux réalisés par le Preneur et décrits en Annexe 8, le Bailleur accorde **une franchise de loyer de 47 186,09 EUR HC** du 15 juillet au 31 décembre 2025, soit 21 650,09 EUR pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 et 25 536,00 pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Par ailleurs, il est convenu entre les Parties que :

- le loyer annuel de l'année **2026** s'établira sur une base de **140,00 € par m2** soit **91.084 € HC** ;
- le loyer annuel de l'année **2027** s'établira sur une base de **147,00 € par m2** soit **95.638 € HC** ;
- **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028**, le loyer annuel s'établira sur une base de **157 € par m2**, soit un loyer annuel de **102.144,00 € HC** ;

Le tout hors application de l'indexation annuelle du loyer prévue à l'article 10.

#### ARTICLE 5 – PROVISION ANNUELLE SUR CHARGES

Provision annuelle sur charges : **33.960,00 EUR**

L'ensemble des charges, taxes et frais liés aux locaux loués sera intégralement refacturé au Preneur : la liste des charges connues au jour de la signature du Bail figure en Annexe 7 et sera complétée, au besoin, par la liste figurant à l'article 19 du Titre I.

##### Base de répartition des charges générales :

Les charges générales sont réparties au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à la surface totale du bâtiment, soit :

- Surface des Locaux Loués : 650,60 m<sup>2</sup>
- Surface totale du bâtiment : 650,60 m<sup>2</sup>
- Quote-part du Preneur dans la copropriété :
  - **1 891/10 000èmes** de la propriété du sol et des parties communes générales
  - **7 303/10 000èmes** des parties communes particulières du bâtiment

**Fiscalité applicable :**

- **Taxe sur les bureaux** : calculée sur la base du tarif annuel applicable aux bureaux multipliés par la surface des locaux loués.
- **Taxes foncières** : réparties selon la clé de répartition des charges générales mentionnée ci-dessus à la charge du Bailleur

**Modalités de régularisation :**

Les provisions sur charges feront l'objet d'une régularisation annuelle sur la base des charges réelles. Toute différence à la hausse ou à la baisse fera l'objet d'un ajustement à la première échéance suivant la communication des justificatifs.

**ARTICLE 6 – REGIME FISCAL**

Il est expressément précisé que le Bailleur, en sa qualité de personne morale de droit public **n'est pas assujéti à la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)** prévue à l'article 234 nonies G du Code Général des Impôts.

Par conséquent, **aucune CRL ne sera due par le Preneur au titre du présent bail**, ni sur le loyer, ni sur les charges assimilées, sauf changement ultérieur du régime fiscal applicable à l'immeuble ou au Bailleur.

Dans l'hypothèse où une contribution ou taxe nouvelle, de substitution ou complémentaire à la CRL serait instituée et rendrait le Bailleur redevable d'une imposition de nature équivalente, **le Preneur s'engage à en acquitter le montant en sus du loyer**, selon les dispositions applicables à la date de mise en recouvrement.

**ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie représentant trois (3) mois de loyer hors charges, s'élève à la somme de **vingt-cinq mille cinq cent trente-six euros (25.536 €)**. Par conséquent, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur dès la signature du Bail par virement bancaire.

**ARTICLE 8 – PAIEMENT DU PREMIER TERME**

Le premier terme de loyer est payable le jour de la signature du Bail. Le premier terme sera calculé au *pro rata temporis*. La valeur prise en compte sera le loyer et les provisions pour charges visées aux articles 4 et 5 des présentes Conditions Particulières. La durée prise en compte sera la période courant de la date de prise d'effet du Bail jusqu'au terme de l'échéance trimestrielle entamée.

A titre exceptionnel, au titre de travaux réalisés par le Preneur détaillés en annexe 8, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer hors taxes hors charges de **six (6) mois**, à compter de la date de prise d'effet du bail. Le paiement des charges reste du pendant **les six (6) mois** de franchise de loyer.

**ARTICLE 9 – PAIEMENT DES LOYERS**

Le Bailleur (service financier de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau) émettra trimestriellement un titre de recette accompagné d'un avis des sommes à payer qui sera envoyé au Preneur par le biais du service de gestion comptable de Fontainebleau.

Le paiement sera à effectuer par virement auprès du service de gestion comptable de Fontainebleau sur le RIB suivant :

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250711-2025-042-AR  
Date de réception préfecture : 11/07/2025

RIB : 30001 00398 C7710000000 94  
IBAN : FR88 3000 1003 98C7 7100 0000 094  
BIC : BDFEFRPPCCT

A défaut de paiement, les poursuites seront effectuées par le service de gestion comptable de Fontainebleau. En cas de recours à un huissier de justice pour le recouvrement des impayés, les frais seront à la charge du Preneur.

#### ARTICLE 10 – INDEXATION DU LOYER

Le loyer convenu à l'article 4 du présent Titre, sera indexé annuellement à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail en fonction des variations de ***l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)***.

L'indice de référence retenu pour le calcul de la première indexation du loyer sera l'indice du **T1 2025 – 137,29**.

***Par ailleurs il est convenu entre les parties que la première indexation interviendra au 15 juillet 2028. L'indice du 1<sup>er</sup> trimestre 2028 sera comparé exceptionnellement à l'indice de référence.***

A partir de l'année 2029 l'indice de comparaison sera l'indice du même trimestre de l'année suivante.

#### ARTICLE 11 – SOUS-LOCATION

Toute filiale de la société **du Preneur** pourra bénéficier des dispositions de l'article 14 du Titre I du Bail dans les conditions décrites par les dispositions dudit article.

#### ARTICLE 11 – CONDITIONS SUSPENSIVES

- **NEANT**

#### ARTICLE 12 – TRAVAUX

- **NEANT**

#### ARTICLE 13 – INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

**13.1** La présence ou l'absence d'amiante au sein des Locaux Loués est précisée à l'article 13 du titre II du Bail. e Preneur reconnaît avoir reçu le Dossier Technique Amiante (le « **DTA** ») ainsi que la fiche récapitulative du DTA, joints en annexe aux présentes (**annexe 9**).

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents et des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante. Il s'engage à **informer toute entreprise mandatée par lui ou ses préposés des risques liés à l'amiante afin que le Bailleur ne soit pas tenu responsable de leurs actions**. Le Preneur **assumera la responsabilité et les frais des contrôles périodiques et, si nécessaire, des travaux de désamiantage (enlèvement ou confinement) qui s'avèreraient indispensables**. Il informera le Bailleur de tout travaux réalisés et communiquera les documents permettant la mise à jour du DTA.

**13.2** Conformément aux dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que les Locaux Loués ne sont pas situés en secteur d'information sur les sols.

