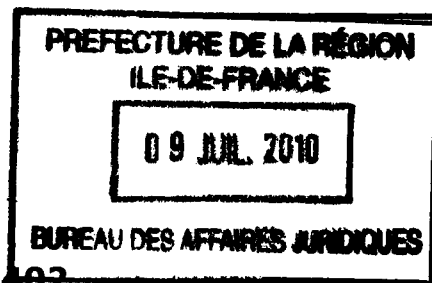


Syndicat des transports d'Ile-de-France



Délibération n° 2010/0402

Séance du 7 juillet 2010

LOCAUX SUPPLEMENTAIRES – IMMEUBLE 48/50 RUE DE LA VICTOIRE, PARIS 9^{ème} ARRONDISSEMENT - CONTRAT DE BAIL - APPROBATION DU CONTRAT – AUTORISATION DE SIGNATURE

Le conseil du Syndicat des transports d'Ile-de-France,

- VU** l'ordonnance n°59-151 du 7 janvier 1959 modifiée relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;
- VU** le décret n°59-157 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;
- VU** le décret n°2005-664 du 10 juin 2005 portant statut du Syndicat des transports d'Ile-de-France ;
- VU** le Code civil et notamment ses articles 606 et suivants ;
- VU** la saisine des services fiscaux (France Domaines) en date du 19 avril 2010 ;
- VU** l'avis du Comité Technique Paritaire en date du 28 juin 2010 ;
- VU** le Rapport n° 2010/0402 ;
- VU** l'avis de la Commission économique et tarifaire en date du 2 juillet 2010 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1 : d'approuver le contrat de bail joint à la présente délibération.

ARTICLE 2 : d'autoriser la directrice générale à signer ledit contrat de bail avec la société VOLTAIRE SAS ainsi que tous documents y afférent.

ARTICLE 3 : d'inviter la directrice générale à effectuer toutes les formalités de publicité, transmission et notification requises pour l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au recueil des actes administratifs du Syndicat des transports d'Ile-de-France.

Le président du Conseil
du Syndicat des transports d'Ile-de-France

Jean-Paul HUCHON

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP HUCHON'.

BAIL DE BUREAUX

Entre les soussignés :

Voltaire SAS, Société par Actions Simplifiées au capital de 31.262.500 Euros dont le siège social est à Bois-Colombes – 92270, 80, avenue de l'Europe, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro B 419 468 293, représentée par Joëlle Chauvin, Présidente ou par Monsieur Jean-Luc Aigle ayant pouvoir,

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

Et :

Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), Etablissement Public à caractère Administratif, dont le siège social est situé 39 bis/ 41 rue de Châteaudun, à Paris (9ème), Numéro SIRET 287 500 078 00020, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sophie MOUGARD, dûment habilitée par délibération du Conseil en date du 7 juillet 2010

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

SOMMAIRE

CONDITIONS GÉNÉRALES

Article	1	BAIL	4
Article	2	DÉSIGNATION	4
Article	3	DURÉE	4
Article	4	DESTINATION - ACTIVITÉ	4
Article	5	LOYER	4
Article	6	CHARGES ET PRESTATIONS	5
Article	7	DÉPÔT DE GARANTIE	6
Article	8	INDEXATION	6
Article	9	ENTRÉE EN JOUISSANCE	7
Article	10	ENTRETIEN - TRAVAUX - RÉPARATIONS	7
Article	11	CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION	9
Article	12	RENONCIATION A RÉCLAMATION	10
Article	13	CESSION - SOUS-LOCATION	10
Article	14	TAXES - CONTRIBUTIONS	11
Article	15	DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE	11
Article	16	RESTITUTION DES LOCAUX	11
Article	17	ASSURANCES	12
Article	18	CLAUSE RÉSOLUTOIRE	14
Article	19	FRAIS ET ENREGISTREMENT - ÉLECTION DE DOMICILE	14

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article	20.1	ACTIVITE DU PRENEUR	15
Article	20.2	DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE.	15
Article	20.3	DÉSIGNATION DES LOCAUX	15
Article	20.4	DURÉE	15
Article	20.5	LOYER	15
Article	20.6	CHARGES	15
Article	20.7	DÉPOT DE GARANTIE D'ORIGINE	15
Article	20.8	CLAUSES SPÉCIFIQUES	16

CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : BAIL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, des locaux à usage de bureaux dépendant d'un immeuble désigné à l'article 20.2 (ci-après « l'immeuble »).

Article 2 : DÉSIGNATION

- 2.1 Les locaux objets du bail sont décrits à l'article 20.3. Tels au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes
- 2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des locaux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.
- 2.3 L'ensemble des lieux loués forme une location considérée comme indivisible pour le tout.

Article 3 : DURÉE

- 3.1 Le présent bail est consenti pour une durée minimale de 9 années entières et consécutives, qui commencera à courir à la date d'effet prévue à l'article 20.4.
- 3.2 Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard 6 mois avant chaque échéance triennale.

Article 4 : DESTINATION – ACTIVITÉ

- 4.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux honorablement et paisiblement, dans le respect du standing de l'immeuble et en harmonie avec la qualité des occupants de celui-ci, à l'usage exclusif de bureaux pour l'activité décrite à l'article 20.1, à l'exclusion de toute autre.

Ils ne pourront servir à aucun autre usage, étant entendu que le bailleur se réserve le droit de louer tous autres locaux ou boutiques de l'immeuble pour toute activité ou commerce semblable ou similaire à celui du preneur. L'ensemble des lieux loués formant une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

Il est précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune exclusivité ou garantie de non concurrence.

- 4.2 Cette activité ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part des tiers et autres occupants de l'immeuble, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences pouvant en résulter.
- 4.3 Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, tant à l'entrée dans les lieux, qu'au cours du bail et de ses renouvellements éventuels. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer ses activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations qui pourraient lui être nécessaires, le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de retard dans l'obtention de ces autorisations.
- 4.4 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

Article 5 : LOYER

5.1 Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 20.5, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en quatre termes égaux et d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, à compter de la date indiquée à l'article 20.4. Ce loyer sera majoré de la TVA au taux alors en vigueur, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, qui pourrait être créée. Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme reçue par le BAILLEUR fera l'objet d'une imputation en premier lieu sur les taxes foncières et taxes sur les bureaux, puis sur les charges, enfin sur le loyer principal dans l'ordre chronologique des factures. Le règlement de la taxe sur la valeur ajoutée sera proportionnel à chaque imputation.

5.2 Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai, auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues au titre du présent bail, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.

Article 6 : CHARGES ET PRESTATIONS

6.1 En sus du loyer, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, tous les frais, charges, taxes et prestations afférents à l'immeuble et aux locaux, de telle sorte que le loyer soit net pour le BAILLEUR.

6.2 Toutes les dépenses supportées par le BAILLEUR, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble, seront répercutées en totalité sur le PRENEUR. Il en sera ainsi également des charges et honoraires du mandataire de gestion extérieure éventuel et de syndic de copropriété s'il y a lieu, des charges et honoraires d'AFUL ou de toute autre association chargée de gérer les parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Ces charges seront répercutées au PRENEUR, à l'initiative du BAILLEUR, au prorata des surfaces louées, parties communes incluses soit proportionnellement à la surface des locaux loués sans distinction de situation, soit selon un état de répartition établi par un géomètre.

Il est par ailleurs précisé que le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour assurer une évolution maîtrisée des charges dans le cadre d'une saine gestion de l'immeuble

6.3 Les charges des équipements communs visés au 6.1 et 6.2 quand bien même ils seraient situés dans les parties privatives comprendront tous les frais de consommation d'entretien, nettoyage et réparation de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier ainsi que le coût de remplacement des gros et petits éléments d'équipement et installations nécessaires à son fonctionnement (ci-après « les frais »). Elles comprendront notamment les charges ci-après énumérées, étant précisé que l'énumération ci-après est donnée à titre indicatif et ne saurait par conséquent constituer une liste exhaustive des obligations de remboursement du PRENEUR.

- Les frais relatifs aux parties communes, y compris les dépenses de ravalement et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
- Les frais relatifs au matériel et à l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.
- Les redevances des contrats d'entretien et les frais nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.
- Les frais relatifs à la nacelle et au nettoyage des façades.
- Les frais liés à la lutte contre l'incendie, à la sécurité, aux installations de secours et à la télésurveillance, et au matériel leur étant affecté.
- Les frais de dératisation, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.
- Les frais relatifs aux espaces verts et à la décoration florale.
- Les frais liés au bon fonctionnement :

- ✓ des installations électriques, à leur contrôle et à leur mise aux normes, ainsi que le cas échéant, à la pose, à l'entretien et au remplacement des compteurs divisionnaires.
 - ✓ des ascenseurs et monte-charge, à leur entretien, à leur réparation et à leur remplacement.
 - ✓ des installations de chauffage et de climatisation, à leur entretien, à leur réparation et à leur remplacement.
- Les dépenses de main-d'œuvre y compris charges sociales et charges annexes, de tout le personnel affecté au fonctionnement de l'immeuble, directement ou par l'intermédiaire de prestataires extérieurs notamment pour le nettoyage, la surveillance, la sécurité, la gestion technique, le gardiennage de l'immeuble ou les divers services d'accueil ou de réception fournis à ses occupants.
 - D'une manière générale, toutes les consommations de fluides nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, frais de location, dépose, entretien et remplacement de compteurs ou de la robinetterie ainsi que tous les frais et taxes liés à ce qui précède.
 - Les primes d'assurances de l'immeuble payées par le BAILLEUR.
- 6.4 Le PRENEUR fera son affaire personnelle des dépenses afférentes au fonctionnement des parties privatives ; il souscrira en son nom les abonnements nécessaires, fera installer à ses frais les compteurs et raccordements qu'il jugera utiles et prendra en charge ses propres consommations de manière à en décharger le BAILLEUR en totalité. Quand bien même ces installations intérieures et extérieures inhérentes à l'activité seraient situées dans les parties communes de l'immeuble.
- 6.5 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme en sus du loyer : cette provision est indiquée lors de la prise d'effet du bail à l'article 20.6. Ce montant est égal au quart du budget prévisionnel pour l'exercice en cours, mais le BAILLEUR se réserve le droit, d'ajuster en cours d'année les provisions appelées, si celles-ci devaient s'avérer inadaptées.
- 6.6 A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles (majorées de 10 % HT du montant des charges, de la taxe foncière et de l'assurance, au titre des frais forfaitaires de gestion du BAILLEUR). Le PRENEUR sera informé des conditions dans lesquelles il pourra prendre connaissance des comptes de régularisation.
- 6.7 Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou, si le départ intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'à la remise effective des clefs.
- 6.8 Le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire acquitter les charges par le PRENEUR, directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'immeuble, le loyer principal continuant à être perçu directement par le BAILLEUR.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

- 7.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, ainsi que le paiement de toutes sommes dues au BAILLEUR à titre de loyers, charges, impôts, accessoires, indemnités d'occupation ou autres, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme équivalente à trois mois de loyers hors taxes.
- Le montant du dépôt de garantie d'origine est indiqué à l'article 20.7.
- 7.2 Ce dépôt conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, et exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués.
- 7.3 Ce dépôt de garantie sera réajusté, à l'occasion de toute modification du loyer, de manière à toujours correspondre à trois mois du loyer annuel hors taxes.
- 7.4 Dans le cas de résiliation du présent 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.
- 7.5 Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou accessoires remboursables, le PRENEUR devra reconstituer ce dépôt sous les sanctions de l'article 18.

Article 8 : INDEXATION

- 8.1 Le loyer stipulé à l'article 20.5 sera révisé automatiquement le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction des variations à la hausse de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La variation de l'indice de référence ne sera retenue qu'en cas de hausse. Pour les cas où l'indice de référence ne serait pas retenu, le loyer restera, jusqu'à la date d'anniversaire suivante, au niveau atteint lors de la dernière application de la clause de variation.

- 8.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice mentionné à l'article 20.5, et l'indice de révision, le dernier indice publié au jour de la révision.

Les années suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision de l'année précédente, et l'indice de révision, le dernier indice publié au jour de la révision.

- 8.3 La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

- 8.4 Si l'indice INSEE du coût de la construction cessait d'être publié, les parties conviennent d'appliquer le nouvel indice légal de remplacement, ou à défaut, un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les parties, ou à défaut d'accord des parties sur le nom du mandataire commun, par le Juge des référés saisi par la partie la plus diligente.

Il en serait de même en cas d'empêchement du mandataire commun ainsi désigné. La décision du mandataire commun sera définitive.

Article 9 : ENTRÉE EN JOUISSANCE

- 9.1 L'entrée en jouissance aura lieu au jour de la prise d'effet du bail, tel qu'indiqué à l'article 20.4.

- 9.2 Le PRENEUR prendra les locaux, objet du bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, lors de son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

- 9.3 Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée en jouissance, aux frais du PRENEUR. A défaut, les locaux seront réputés avoir été reçus en parfait état.

- 9.4 Le PRENEUR effectuera tous travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de son activité, dans le délai de 3 mois de la prise de possession des locaux. Ces travaux seront effectués dans le respect des dispositions de l'article 10.12. Les travaux de cloisonnement ou de recloisonnement éventuels devront faire l'objet d'un descriptif, de plans et d'une méthodologie préalablement approuvés par le BAILLEUR.

Article 10 : ENTRETIEN, RÉPARATION ET TRAVAUX

- 10.1 Le PRENEUR s'oblige à jouir des lieux loués, paisiblement et en prenant toutes dispositions pour les préserver.

- 10.2 Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail, tous travaux d'entretien, nettoyage et réparations, même liés à la vétusté de l'immeuble, ou à la force majeure, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Il sera tenu de remplacer ce qui ne pourrait être réparé.

- 10.3 Le PRENEUR devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autres, dont il aura l'usage privatif, conformément aux normes en vigueur.

- 10.4 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation et prendre toutes dispositions pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention, conformément aux normes prescrites par l'administration, de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à cet égard, à fournir au BAILLEUR, tous les justificatifs des contrats souscrits et des réparations d'entretien effectuées.

- 10.5 A défaut d'exécution de ces obligations, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent article.

A cet effet, le BAILLEUR pourra visiter ou faire visiter, par toutes personnes de son choix, périodiquement, les lieux objet du présent bail, afin de vérifier leur bon état d'entretien et de réparation.

- 10.6 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'effectuer, en cours de bail, dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil. . Le BAILLEUR s'engage à faire en sorte que ces travaux gênent le moins possible la jouissance paisible par le PRENEUR des locaux loués

- 10.7 Il souffrira, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, tous travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement et modification des parties communes, que le BAILLEUR se réserve d'effectuer sans avoir à requérir son autorisation préalable. Le BAILLEUR s'engage à en informer auparavant le PRENEUR et s'assurera que ces travaux gênent le moins possible la jouissance paisible par ce dernier des locaux loués

- 10.8 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

- 10.9 Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipement de toute nature pouvant desservir d'autres parties de l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier et qui traverseraient les lieux loués.

- 10.10 Le PRENEUR déplacera à ses frais et sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.

De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

- 10.11 Le PRENEUR s'oblige à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, imposés par la réglementation en vigueur/ou à venir ;

Il s'oblige à exécuter, lors de son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, tous travaux nécessaires à la mise aux normes des locaux et à leur conformité aux règles d'hygiène, de sécurité, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet ; il défèrera à cet égard à toutes prescriptions, réclamations ou injonctions de l'autorité administrative, et acquittera toutes redevances, taxes ou droits afférents à ses aménagements ou son utilisation des locaux loués.

Le BAILLEUR précise qu'à sa connaissance le bâtiment est, au jour de la signature du bail, conforme aux normes applicables.

- 10.12 D'une manière générale, les travaux du PRENEUR devront être exécutés dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur, en particulier, les règles touchant à la sécurité ; le PRENEUR respectera également tous les impératifs liés aux installations de chauffage, climatisation, électricité, isolation phonique ou autres, de telle sorte que ces installations soient conformes et fonctionnelles.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, sont interdits, sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

La demande d'autorisation devra être accompagnée d'un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements envisagés,

- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra alors faire exécuter ses travaux, après avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, en se conformant aux règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le BAILLEUR.

Il devra utiliser des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ; il veillera à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritiques et soumettra l'organisation de son chantier au BAILLEUR ou à son architecte.

Le PRENEUR devra supporter tous les frais engendrés par ses travaux ainsi que les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Après exécution des travaux, il devra fournir au BAILLEUR ou à son architecte, les plans de récolement des ouvrages exécutés.

En cas de non conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit architecte, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, notifié par simple lettre recommandée, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois.

L'intervention de l'architecte du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du Local et leur intégration dans l'Immeuble, ledit architecte non plus que le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées titulaires de polices d'assurances individuelles de base et de responsabilité civile adéquate.

- 10.13 Pour l'exécution des travaux que le PRENEUR réalisera tant à l'origine qu'en cours de bail, il s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au BAILLEUR.

Tous les contrôles, investigations et/ou travaux auxquels les locaux, leurs aménagements, installations ou équipements peuvent être assujettis en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes seront intégralement à la charge du PRENEUR qui renonce par ailleurs à tout recours contre le BAILLEUR pour les dégradations et troubles de jouissance pouvant en résulter.

- 10.14 Tous travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation devront être laissés en bon état d'entretien, en cas de départ du Preneur en cours de Bail, en fin de Bail ou en fin de jouissance.

- 10.15 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations, cloisonnements et constructions quelconques, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront en fin de bail, la propriété du BAILLEUR, en tout ou partie, si bon semble à celui-ci, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Article 11 : CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION

- 11.1 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit ni aucune nuisance susceptible de gêner les autres occupants.

Il veillera notamment à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs.

- 11.2 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires, ni caisses, ni fournitures, ni autres objets mobiliers.

Le PRENEUR ne laissera pénétrer et stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.

Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit. Il ne pourra notamment apposer, à ses frais, d'enseigne lumineuse ou non, à l'extérieur de l'immeuble, sans avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et à charge pour lui, dans ce cas, d'obtenir les autorisations administratives nécessaires qu'il devra transmettre avant la pose au BAILLEUR.

Il est autorisé à apposer, tant sur le palier de l'étage où sont situés les locaux, objet du bail, que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques du type et des dimensions préalablement agréés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.

Il déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiquées à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets de papier.

11.3 Le PRENEUR respectera, le cas échéant, les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble, ainsi que leurs modificatifs.

11.4 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, gardiennage, chauffage, ascenseurs, monte-charges...

11.5 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre ou accident. En cas de doute, il est invité à se rapprocher du gestionnaire de l'immeuble.

11.6 Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux, le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

11.7 En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

11.8 Le PRENEUR s'oblige à n'utiliser les emplacements de stationnement loués que pour y garer les véhicules de tourisme de son personnel ou de ses visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage ou autres.

Il s'interdit d'y entreposer aucun matériel ou objet de toute nature et en particulier pneus, bidons d'essence ou d'huile.

Il s'oblige à respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings.

Il restituera à première demande du BAILLEUR, les badges et cartes d'accès qui lui auront été remis, pour permettre leur remplacement ou leur validation périodique.

Il en sera de même en fin de bail.

A cet égard, le BAILLEUR se réserve d'invalider l'accès de tout véhicule cessant d'être titulaire d'un droit à stationnement.

11.9 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Article 12 : RENONCIATION A RÉCLAMATION

Le PRENEUR renonce à tous recours et/ou réclamations contre le BAILLEUR et ses mandataires :

12.1. En cas de vols, tentatives de vol, actes délictueux ou voies de fait dont il pourrait être victime dans les locaux ou dans l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

12.2. En cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, des fournitures d'eau, électricité, téléphone, climatisation, sécurité et système informatique.

- 12.3 En cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage.
- 12.4 En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou aux éléments mobiliers s'y trouvant par suite d'infiltrations, humidité, fuites.
- 12.5 En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs, clients et de tous tiers en général.
- 12.6 En cas d'accident survenu dans les locaux pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause.

Article 13 : CESSION – SOUS-LOCATION – DOMICILIATION

- 13.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, par notification effectuée par lettre recommandée avec accusé réception 21 jours à l'avance au moins et accompagnée, à peine de nullité de la notification, du projet d'acte de cession.

Un original enregistré de l'acte de cession devra être notifié au BAILLEUR dans les termes de l'article 1690 du Code Civil, dans le mois de la signature, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession n'est autorisée en cas d'impayés de quelque nature que ce soit.

- 13.2 En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Il s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

- 13.3 Il est précisé que les locaux forment, dans la commune intention des parties, un tout indivisible. Toute sous-location partielle ou totale est interdite, y compris à titre temporaire et/ou gratuit.
- 13.4 Toute domiciliation est interdite y compris à titre temporaire et/ou gratuit.
- 13.5 Il devra exploiter personnellement ses activités dans les locaux loués, s'interdisant toute mise en location gérance.

Article 14 : TAXES – CONTRIBUTIONS

- 14.1 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives existantes ou à créer et toutes autres taxes qui lui incombent au titre des locaux loués, ou relatives à son commerce, et en toute priorité les taxes dont le BAILLEUR pourrait être redevable au titre de l'immeuble.
- 14.2 Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
- 14.3 Le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA, le PRENEUR s'engage à en régler le montant exigible, au taux alors en vigueur, à l'occasion de chaque règlement et pour toutes les dépenses y étant assujetties (et notamment pour les refacturations relatives à la prime d'assurance de l'immeuble, à l'impôt foncier et à la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage.

Il acquittera toute autre taxe, nouvelle, complémentaire ou de substitution, qui pourrait être créée.

Dans le cas d'une modification du régime fiscal applicable au présent bail, le PRENEUR supportera la charge des droits d'enregistrement ou de tous autres impôts ou taxe de substitution devenant alors exigibles.

- 14.4 Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR au prorata des surfaces louées, parties communes incluses la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux en Ile de France, l'impôt foncier ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres existant ou pouvant être créées ultérieurement de telle manière que le loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts autres que ceux sur les bénéfices des Sociétés, et les bénéfices fonciers. L'impôt foncier et la taxe sur les bureaux seront payables au plus tard à la date d'exigibilité par le Trésor.

Article 15 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

- 15.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, et/ou d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.
- 15.2 En cas de sinistre partiel, la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.
- 15.3 Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR continuera à acquitter régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires sur la totalité des surfaces louées, déduction faite des indemnités perçues à ce titre par le BAILLEUR de son assureur.
- 15.4 Pour le cas où, en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans un délai de deux ans à compter du sinistre, la remise en état en totalité et à l'identique des locaux loués s'avérerait impossible, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

Article 16 : RESTITUTION DES LOCAUX

- 16.1. Le PRENEUR devra laisser visiter à tout moment les locaux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de congé ou de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.
- 16.2 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra également transmettre copie des derniers rapports de sécurité concernant l'installation électrique ainsi que les derniers rapports d'entretien relatifs aux équipements dont il avait la responsabilité.

- 16.3. Il devra, en fin de bail, remettre les locaux loués en parfait état de réparation et d'entretien, conformément aux obligations pesant sur lui aux termes du présent bail ; il devra notamment remettre peintures, moquettes et sanitaires en état de parfaite propreté, de manière à restituer les locaux en parfait état, faisant son affaire des dégradations causées par l'usage et la vétusté. Il devra restituer les locaux libres de tous mobiliers, agencements, installations, câblage informatique ou autres, qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR, en vertu de l'option dont il dispose par application de l'article 10.14 du présent bail et après avoir effectué les remises en état nécessitées par ces enlèvements.
- 16.4 Il sera procédé, en la présence et aux frais du PRENEUR dûment convoqué, à un état des lieux restitués, au moment de la remise des clefs. Le BAILLEUR fera connaître au PRENEUR, dans les 15 jours de cet état des lieux, les travaux de rétablissement qu'il souhaite voir réaliser par le PRENEUR en vertu de l'option prévue à l'article 10.14.
- 16.5 S'il reste des réparations ou remises en état à la charge du PRENEUR, le BAILLEUR adressera au PRENEUR un devis ou une estimation correspondant à la remise en état des locaux. Le PRENEUR disposera d'un délai de 15 jours pour en régler le montant auprès du BAILLEUR.
- 16.6 Dans tous les cas, le PRENEUR versera au BAILLEUR une indemnité journalière égale à 2 jours du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée, au-delà de la fin du bail, correspondant à cette remise en état.
- 16.7 Le PRENEUR s'oblige à communiquer au BAILLEUR, sa nouvelle adresse lors de la remise des clefs et à effectuer, dans le mois suivant son départ, toutes les formalités nécessaires au transfert de ses activités et/ou de son siège.
- 16.8 Le Preneur devra remettre au bailleur ou à son mandataire, la copie des contrats d'entretien des équipements à sa charge ainsi que la copie des factures énergétiques.

Article 17 : ASSURANCES

17.1 Le PRENEUR fera garantir :

- Les MEUBLES, objets mobiliers, matériels, entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, notamment contre les risques suivants :
 - ✓ l'incendie,
 - ✓ la foudre,
 - ✓ toutes explosions,
 - ✓ dommages électriques,
 - ✓ chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, partie d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - ✓ chocs de véhicules terrestres,
 - ✓ ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
 - ✓ grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - ✓ vandalisme, malveillance, sabotage,
 - ✓ dégâts des eaux,
 - ✓ vol,
 - ✓ catastrophes naturelles,
 - ✓ attentats,
 - ✓ bris de glaces.

Les assurances souscrites devront couvrir :

- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
- les honoraires d'experts dans la limite globale de 5 % des capitaux assurés,

Sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers (lesquels comprendront notamment les voisins et autres occupants de l'immeuble), notamment du fait de son activité, ses matériels et de son personnel. Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le PRENEUR devront stipuler que le BAILLEUR et le PRENEUR sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

17.2. Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR souscrira les assurances suivantes :

- A. Une assurance couvrant l'immeuble en VALEUR A NEUF, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, contre les risques habituels usuels de destruction et notamment :
- ✓ l'incendie,
 - ✓ la foudre,
 - ✓ toutes explosions,
 - ✓ dommages électriques,
 - ✓ chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, partie d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
 - ✓ chocs de véhicules terrestres,
 - ✓ ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
 - ✓ grèves, émeutes, mouvements populaires,
 - ✓ vandalisme, malveillance, sabotage,
 - ✓ dégâts des eaux,
 - ✓ vol,
 - ✓ catastrophes naturelles,
 - ✓ attentats,
 - ✓ bris de glaces

Les assurances souscrites devront couvrir :

- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaitements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

- les honoraires d'experts dans la limite globale de 5 % des capitaux assurés.
- B. Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations des parties communes, ainsi que du personnel affecté à l'immeuble.
- C. Une assurance perte de loyers à hauteur de 3 années de loyer TTC en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, ou de sinistre empêchant son exploitation en totalité ou en partie.

17.3 Renonciation à recours

Le BAILLEUR déclare expressément renoncer à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs à raison de tous dommages qui seraient causés aux immeubles loués, pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements. Les assureurs du BAILLEUR s'engageront également à renoncer à tous recours à l'encontre du PRENEUR et de ses assureurs

Parallèlement, le PRENEUR déclare renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs à raison de tous dommages qui seraient causés aux biens et installations lui appartenant, pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements. Les assureurs du PRENEUR renonceront également à tous recours à l'encontre du BAILLEUR et de ses assureurs.

Les polices d'assurance de chacune des parties devront contenir mention expresse des renonciations à recours résultant des stipulations qui précèdent.

17.4 Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR

a) Païement de la prime

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part des primes afférentes aux locaux loués, dans les polices souscrites par le BAILLEUR et/ou copropriété.

b) Déclaration des éléments aggravants

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque du fait du PRENEUR, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci directement ou indirectement.

c) Sinistres

Le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, affectant les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

17.5. Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu'il a souscrites

a) Païement de la prime

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

b) Contrôle par le BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats.

Article 18 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

- 18.1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou indemnités d'occupation et/ou de leurs accessoires à bonne échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.
- 18.2 En cas de non-paiement à échéance du loyer ou des indemnités d'occupation dues par le PRENEUR, ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le BAILLEUR percevra de plein droit, un intérêt de retard calculé au prorata temporis au taux légal majoré de 5 points avec un taux minimum de 5% à compter de la date d'échéance des sommes dues.
- Il percevra également, huit jours après une lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse, une pénalité forfaitaire de 10% du montant de l'appel de loyers/indemnités d'occupation et/ou accessoires, restant dus
- 18.3 Tous frais de sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR, par acte d'huissier, seront à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra judiciaires consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail. Ces frais s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
- 18.4 Le paiement tardif de 3 avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.
- 18.5 A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, 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 dernier loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du BAILLEUR.

Article 19 : FRAIS ET ENREGISTREMENT – ÉLECTION DE DOMICILE

- 19.1 Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbres, et le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 19.2 Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social et le PRENEUR dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ces conditions particulières viennent préciser et compléter les conditions générales et peuvent y apporter modification, étant ici précisé que les clauses particulières prévaudront.

20.1 **Activité du PRENEUR** : Etablissement Public Administratif, Autorité Organisatrice des transports en Île-de-France

20.2 **Désignation de l'immeuble** :

48/50, RUE DE LA VICTOIRE
75009 PARIS

20.3 **Désignation des locaux** :

Au 3^{ème} étage, des locaux à usage de bureaux d'une superficie d'environ 1 392 m² parties communes comprises,

20.4 **Durée**

- Durée du bail : 9 ans
- Date d'effet du bail : 1^{er} août 2010
- Date de fin de bail : 31 juillet 2019

Par dérogation à l'article 3.2. du bail le preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale. Il aura la faculté de mettre fin unilatéralement au présent bail, par acte extra judiciaire délivré six mois avant l'échéance, à l'expiration de la 2e période triennale de celui-ci de sorte qu'il s'engage pour une durée ferme de 6 années.

20.5 **Loyer**

- montant du loyer annuel bureaux hors taxes hors charges 723 840 €
(Sept cent vingt trois mille huit cent quarante euros)

Indice de base 1507 – 4^e trimestre 2009

Ramené pour la première année du bail du 1^{er} août 2010 au 31 juillet 2011

- montant du loyer annuel bureaux hors taxes hors charges 696 000 €
(Six cent quatre-vingt seize mille euros)

Indice de base 1507 – 4^e trimestre 2009

Et pour la deuxième année, soit du 1^{er} août 2011 au 31 juillet 2012

- montant du loyer annuel bureaux hors taxes hors charges 709 920 €
(Sept cent neuf mille neuf cent vingt euros)

Indice de base 1507 – 4^e trimestre 2009

Par dérogation à l'article 8.2, le loyer étant défini de manière progressive sur les trois premières années du bail, l'indice de base des années 2 et 3 sera l'indice 1507 du 4^{ème} trimestre 2009 et l'indice de révision le dernier indice publié à la date de révision.

Par ailleurs, le preneur bénéficiera d'une franchise de loyer en principal de six mois, à l'exclusion des charges. Le loyer sera du à compter du 1^{er} février 2011, les charges et autres prestations dès le 1^{er} août 2010

20.6 Charges

provision annuelle sur charges lors de la prise d'effet du bail : 174 800 € (Cent soixante quatorze mille huit cents euros), Hors fiscalité et assurances en suppléments.

20.7 Dépôt de garantie d'origine :

En sa qualité d'établissement public administratif soumis aux règles de la comptabilité publique, le Preneur est dispensé par le Bailleur du versement du dépôt de garantie.

20.8 Clauses spécifiques

1 Règlement du loyer

Par dérogation à l'article 5.2, le preneur est autorisé à régler par virement sur le compte :

Banque : CALYON
Code banque : 31489
Code guichet : 00010
N° de compte : 00184158477
Clé RIB : 47

2 Charges et prestations

Par dérogation à l'article 6.3 du présent bail, le BAILLEUR conservera à sa charge, pendant la durée du bail, soit neuf années :

- les travaux de ravalement de l'immeuble, étant précisé que les dépenses de nettoyage des façades resteront à la charge du PRENEUR.
- les travaux de remplacement des armoires de manœuvre, des cabines et des groupes de traction des ascenseurs,

3 Indexation

Par dérogation à l'article 8.1, la variation de l'indice de référence sera retenue tant à la hausse qu'à la baisse, étant toutefois précisé que le loyer résultant de ladite indexation ne pourra jamais être inférieur au loyer annuel total indiqué à l'article 20.5.

4 Entrée dans les locaux et restitution du local

Par dérogation aux articles 9 et 16.4 il sera procédé à un état des lieux par huissier, à l'entrée et au départ du preneur, aux frais partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur. Le Bailleur se chargera de la convocation de l'huissier et en informera le Preneur.

5 Capacité du lot : 90 personnes maximum

6 Réseau ondulé : Pour une durée de 5 minutes
Prises de courant, puissance maximum autorisée : 35 kW
Salle informatique, puissance maximum autorisée : 18 kW

7 Lampadaires fournis : 60 lampadaires

8 Etat de livraison des locaux

- Travaux du Bailleur :
 - Dépose des cloisons vitrées, conformément au plan joint
 - Peinture des murs et plafonds
 - Révision plomberie

- **Indemnité :**

Le Preneur ne souhaitant pas la moquette prévue par le Bailleur, il est convenu que le Bailleur livrera les locaux sans moquette (hors chemin de circulation). Il remboursera au Preneur les frais de fourniture et pose de celle-ci pour un montant maximum de 31 320 € HT (trente et un mille trois cent vingt euros) soit 37 458,72 € TTC (trente sept mille quatre cent cinquante huit euros et soixante douze centimes)

9 Reprise du câblage

Le Preneur a souhaité conserver le câblage courant faible existant, faisant son affaire des éventuelles remises en état et sans pouvoir prétendre ni demander au BAILLEUR, au cours de la location, aucune réparation ni petite ni grosse. Il sera tenu à déposer celui-ci en fin de bail, si bon semble au BAILLEUR.

10 Travaux du Preneur

Le projet d'aménagement soumis par le PRENEUR et figurant en annexe des présentes, susceptible de modifications mineures dont le Bailleur serait tenu informé, n'apporte pas de remarques particulières. Le plan final devra être réalisé dans le respect de l'emplacement des ossatures métalliques du faux plafond. et bien sûr validé par le bureau de contrôle du Stif, notamment concernant le respect des règles de sécurité, d'unités de passage, de portes ne devant pas fermer à clé...

Fait à Paris en deux exemplaires, le..... 2010

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexes :

Plans

Plan d'aménagement

Etat des risques naturels et technologiques

Plan de zonage

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)