

Présenté par  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**UNE POLITIQUE IMMOBILIÈRE DYNAMIQUE QUI PERMET DE RENDRE DE L'ARGENT AUX  
FRANCILIENS (2ÈME PARTIE) - VALORISATION DE L'OPTION D'ACHAT SUR L'IMMEUBLE  
INFLUENCE 1**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a> .....	3
<a href="#">ANNEXE AU RAPPORT</a> .....	6
<a href="#">Annexe 1 - Avis Domaines</a> .....	7
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a> .....	15
<a href="#">ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION</a> .....	17
<a href="#">Annexe 1 - Protocole d'accord de renonciation</a> .....	18
<a href="#">Annexe 2 - Protocole transactionnel</a> .....	27
<a href="#">Annexe 3 - Bail commercial Influence 1</a> .....	33

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Je m'étais engagée auprès des Franciliens à mettre en place une politique immobilière dynamique afin de réduire les dépenses de la région et dégager des moyens financiers pour financer de nouvelles politiques publiques.

L'acte le plus symbolique de cette politique immobilière a été le déménagement du siège de la région hors de Paris, en Seine-Saint-Denis, réalisé en l'espace de deux ans.

D'autres actions structurantes ont été mises en place après le regroupement des services, comme la valorisation de l'option d'achat de l'immeuble Influence 2 en 2020.

Le présent rapport propose cette fois de valoriser l'option d'achat de l'immeuble Influence 1.

### I. Valorisation de l'option d'achat de l'immeuble Influence 1

La valorisation de l'option d'achat de l'immeuble Influence 1 s'inscrit pleinement dans la démarche de la Région en faveur d'une politique immobilière efficiente.

Lors de la conclusion du bail pour la location de l'immeuble Influence 1, la Région avait, comme sur l'immeuble Influence 2, assorti ce dernier d'une option d'achat. Concrètement, le propriétaire Tishman Speyer s'engageait aux termes d'une promesse unilatérale de vente à permettre à la Région d'acquérir l'immeuble pour un montant de 257.595.983 € HT. La Région devait exercer son droit d'achat entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 30 juin 2021 pour un achat effectif au 12 juillet 2022. Dans l'hypothèse où la Région décidait de ne pas exercer son droit d'achat, la durée initiale du bail était prolongée de 2 ans, soit jusqu'au 27 janvier 2032.

Au terme d'une intense négociation, la Région a obtenu 25,4 millions d'euros HT en contrepartie de sa renonciation anticipée à l'exercice de sa promesse de vente.

Si l'on prend comme base de référence, la valeur à laquelle a été vendu l'immeuble Influence 2 (transaction la plus récente sur le secteur), soit 8796 euros/m<sup>2</sup>, la valeur actuelle de l'immeuble Influence 1 serait de 288 millions d'euros HT. En renonçant à son option d'achat, la région capterait ainsi 83 % de la plus-value potentielle.

Toutefois, compte tenu du bail liant la région à l'immeuble, la valeur de celui-ci pourrait s'élever autour de 300 millions d'euros HT. Dans cette hypothèse, la région capterait environ les deux-tiers de la plus-value soit une part équivalente à l'opération réalisée sur Influence 2.

Ces données économiques très avantageuses pour la collectivité ont conduit France Domaine à donné un avis favorable à cette opération (cf. annexe).

Il convient de préciser que l'avis de France Domaine est nécessaire sur cette opération car elle s'assortit de la conclusion d'un nouveau bail de 11,5 ans (conformément aux dispositions de l'article L. 4111-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit la consultation de l'autorité compétente de l'Etat pour tout nouveau bail avec un loyer d'au moins 24.000 euros par an). Cette consultation n'était en revanche pas nécessaire dans le cadre de la renonciation à l'option de l'immeuble Influence 2, celle-ci ne se traduisant pas par un nouveau bail mais simplement par un avenant au bail dont la seule traduction financière était une augmentation des franchises au bénéfice de la région.

Cet accord est d'autant plus favorable à la Région qu'il intervient dans un environnement économique très incertain, en particulier pour l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, avec un risque élevé de baisse des valeurs foncières. Sur ce point, il convient de rappeler, comme mentionné plus haut, qu'en cas d'activation de l'option d'achat, la Région ne serait devenue propriétaire de l'immeuble que le 12 juillet 2022, dans 18 mois, ce qui renforce encore l'incertitude quant à la valorisation du bien et l'intérêt du présent accord.

Au final, en renonçant aux options d'achat qu'elle avait placées sur les immeubles Influence 1 et Influence 2, la Région Ile-de-France aura dégagé 71,4 millions d'euros. À l'évidence, par ces opérations, la Région aura tenu son engagement d'une politique immobilière active afin de rendre de l'argent aux Franciliens.

Cela apparaît plus clairement encore lorsque l'on fait le bilan global de la politique immobilière de la Région depuis 2015.

La cession des actifs immobiliers non stratégiques de la collectivité aura rapporté 195 millions d'euros :

- 176,10 millions pour la vente de l'immeuble Invalides ;
- 12,5 millions pour la vente de l'immeuble Fortuny ;
- 4,1 millions pour la cession du lycée de Lagny-sur-Marne ;
- 2,1 millions pour la cession de l'ancien lycée des Camélias ;
- 585.000 euros pour la vente d'un local à Versailles.

Si l'on y ajoute les contreparties obtenues par le renoncement aux options d'achat, **la politique immobilière de la région aura ainsi rapporté 266 millions d'euros.**

En regard, le montant des loyers pour loger le siège et les annexes de la région aura été, en cumulé et depuis 2015, de 117 millions d'euros, dont 78 millions d'euros correspondant aux baux signés par la précédente mandature.

La politique immobilière de l'actuelle mandature aura donc généré un gain net de 149 millions d'euros pour les Franciliens. Ce montant correspond aux dépenses générées pour l'achat des tablettes et des ordinateurs pour les lycées depuis 2019, démontrant ainsi que des économies dans la gestion courante de la région peuvent servir à financer des politiques publiques majeures pour les Franciliens.

Et encore, il convient de préciser que ce montant est un minorant puisqu'il ne prend pas en compte :

- ni la réduction des charges locatives des organismes associés (environ 5 millions d'euros par an) ;
- ni la valorisation de l'immeuble Babylone (57 millions d'euros – 45 millions de loyers et 12 millions de travaux – dans le cadre d'un bail emphytéotique de 30 ans) ;
- ni la valorisation de l'ensemble immobilier Barbet-Vaneau qui accueillera le CRT et Choose Paris Region, permettant là aussi de réduire leurs charges locatives et donc la subvention régionale correspondante (1,6 million d'euros par an).

## II. Commercialité de l'immeuble Babylone

En mars 2020, le conseil régional a approuvé les conditions essentielles du bail emphytéotique administratif entre la collectivité et la société Cohen Media Group pour les locaux du 57 rue de Babylone contre une redevance totale de 57 millions d'euros HT sur 30 ans (45 millions d'euros HT de loyers et 12 millions d'investissements d'euros HT).

Au cours de la mise au point du bail, qui a été retardée par les événements liés à la COVID-19, il est apparu que l'usage bureaux de ces locaux, au sens du code de la construction et de l'habitation, relevait d'une autorisation personnelle donnée à la Région, en tant que collectivité publique, par le Préfet de Paris en 1989. Pour mener à bien son projet culturel de cité du cinéma choisi par la Région, le groupe Cohen doit donc procéder à un achat de commercialité dont le prix est de 3.182.298 euros HT.

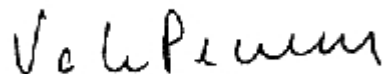
Le bail sera ainsi complété d'une clause autorisant le groupe Cohen à acquérir cette commercialité. Cette dernière étant attachée à l'immeuble et revenant donc in fine à la Région, le bail prévoit que la collectivité restituera à l'emphytéote en fin de bail, le montant de cette commercialité et des taxes qui y sont attachées.

Par ailleurs, la société Cohen Media Group a décidé de créer une société ad hoc, « Centre Culturel du Cinéma SARL », pour la mise en œuvre et l'exploitation de son projet cinématographique et culturel « 57 Pagode ». C'est cette société qui sera donc titulaire du bail et non la société Cohen Media Group.

Il vous est proposé d'approuver ces deux modifications à l'autorisation votée en mars 2020.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**



**VALÉRIE PÉCRESSE**

## **ANNEXE AU RAPPORT**

## **Annexe 1 - Avis Domaines**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

## Direction générale des Finances publiques

Le 29 janvier 2021

○ **Direction Nationale d'Interventions Domaniales**

○ Brigade nationale d'évaluations domaniales (BNED)

○ 3, avenue du Chemin de Presles

○ 94417 – SAINT-MAURICE CEDEX

○ TÉLÉPHONE : 01 45 11 63 26

clemence.bourdillat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 45 11 63 26

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Mohammed de LORGERIL

[mohammed.delorgeril@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:mohammed.delorgeril@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 89 06 16 24

Référence : BE-2021-9

Le Directeur de la DNID

à

Madame la Présidente du Conseil régional  
s/c de Monsieur le Directeur général des  
services

2 rue Simone Veil  
93400 St-Ouen-sur-Seine

### AVIS DU DOMAINE : VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien :	Bail de l'immeuble Influence 1
Adresse du bien :	2 rue Simone Veil
Commune :	SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Département :	SEINE-SAINT-DENIS (93)
Valeur locative faciale :	12 600 000 €/an



## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Conseil Régional d'Île de France

affaire suivie par : David Bonneau – Guylène Rottier – Rabah Baroudi

## **2 - DATE**

de consultation : 16/12/2020

de réception : 16/12/2020

de visite : 05/01/2021

de dossier en état : 05/01/2021

## **3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**

Suite au changement de majorité à la tête de l'exécutif de la Région Ile de France intervenu en 2015, le Conseil Régional a choisi de déménager en proche banlieue parisienne son siège installé dans le VII<sup>ème</sup> arrondissement de Paris depuis plusieurs décennies.

Deux baux en état futur d'achèvement (BEFA) ont été conclus en 2017 sur un ensemble tertiaire à construire dans la ZAC des Docks de Saint-Ouen, d'une superficie utile brute (SUB) d'environ 57 000 m<sup>2</sup>, composé de deux immeubles reliés entre eux par une passerelle : l'immeuble Influence 1, d'une SUB de 32 781 m<sup>2</sup>, propriété de la société Tishman Speyer, et l'immeuble Influence 2, d'une SUB de 24 034 m<sup>2</sup>, appartenant au promoteur Nexity.

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) avait été sollicitée en octobre 2016 pour avis sur les conditions locatives prévues, qui se sont révélées conformes au marché.

Outre les mesures d'accompagnement classiquement accordées au preneur dans ce genre de transactions (franchises de loyer, travaux d'aménagement pris en charge par le bailleur), la Région bénéficiait d'une option d'achat sur chacun des deux immeubles, à exercer selon des modalités et dans un délai convenu avec les deux bailleurs.

La Région ayant renoncé à son option d'achat sur l'immeuble Influence 2, moyennant une indemnisation d'un montant de 46 M€, le bailleur Nexity a cédé l'immeuble Influence 2 à la SCPI Accimmo Pierre en avril 2020.

Le 16 décembre 2020, le Conseil Régional a saisi le Pôle d'Evaluation Domaniale de Seine-Saint-Denis afin d'obtenir un avis sur les conditions locatives prévues dans l'hypothèse de la conclusion d'un nouveau bail à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, dans lequel la Région obtiendrait, en contrepartie de la renonciation à son option d'achat sur l'immeuble Influence 1, une indemnisation par le bailleur.

La DNID ayant déjà pris en charge l'estimation initiale des conditions locatives prévues dans les BEFA conclus en 2017, le PED lui a confié l'instruction de cette nouvelle demande.

Les documents nécessaires à l'estimation et les éléments de contexte ont été présentés à l'évaluateur lors d'une réunion qui s'est tenue le 5 janvier 2021 au siège de la région à Saint-Ouen en présence de M. David Bonneau, Directeur Général des Services, Mme Guylène Rottier, Directrice Générale Adjointe du Pôle Patrimoine et Moyens Généraux, et M. Rabah Baroudi, Responsable du Pôle Patrimoine et Moyens Généraux.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. La ville de Saint-Ouen

Saint-Ouen (50 700 habitants en 2018), dénommée Saint-Ouen-sur-Seine depuis fin 2018, est une commune française située dans le département de la Seine-Saint-Denis, en région Île-de-France. Elle est limitrophe de Saint-Denis, de Clichy et des 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

Frappée par la désindustrialisation de la Plaine Saint-Denis dans les années 1960-1980, Saint-Ouen a su profondément renouveler son tissu économique, avec l'installation de nombreuses activités tertiaires, en particulier des sièges sociaux de grands groupes (Danone, Samsung France, Alstom Transports, Nokia Siemens...).

La ville est bien desservie, à la fois par la route (boulevard périphérique, autoroute A86, quais de Seine, plusieurs grands axes traversants), et les transports en commun (deux lignes de métro, RER, nombreuses lignes de bus). Le prolongement de la ligne 14 jusqu'à la Mairie de Saint-Ouen (et à terme jusqu'au carrefour Pleyel), est opérationnel depuis le 14 décembre 2020. Il devrait permettre d'augmenter encore l'attractivité du secteur.

### 4.2 Le quartier de la ZAC des Docks

L'ensemble tertiaire occupé par le siège de la Région IDF est situé dans le quartier des Docks, qui est connu pour son riche passé industriel. En 1917, la compagnie française Thomson-Houston, rebaptisée Alstom, spécialisée dans la construction mécanique, rachète les 26 hectares de terrain de l'ancien hippodrome de Saint-Ouen situés au sein de la zone des Docks pour y bâtir un vaste ensemble industriel, qui connaîtra son apogée dans les années 50 avant de décliner progressivement et de cesser totalement son activité au début des années 2000.

Cédé au promoteur Nexity, le terrain d'Alstom - sur lequel seront développés les immeubles de bureaux Influence 1 et 2 - se retrouve au centre d'un projet de reconversion urbaine d'ampleur confié à Sequano Aménagement. Un écoquartier voit le jour petit à petit, mêlant logements, industries, entreprises, commerces et équipements publics autour d'un grand parc de 12 hectares.

Les premiers logements ont été livrés en juin 2015. La ZAC accueille désormais près de 10 000 habitants, et de nombreuses entreprises dans des immeubles de bureaux neufs de grandes dimensions.

Le siège de la Région est par ailleurs situé à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville de Saint-Ouen.

### 4.3 Cadastre

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville de Saint-Ouen sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Superficie en m <sup>2</sup>
G	150	6 421 m <sup>2</sup>
G	151	334 m <sup>2</sup>
		6 755 m <sup>2</sup>

### 4.4 Descriptif

Influence 1 est un immeuble de bureaux aux derniers standards du neuf (labellisé HQE, BREEAM et LEED), livré en 2018.

Le bâtiment est édifié sur sous-sol à usage de stationnement, d'un socle en rez-de-chaussée et de 7 étages. Il totalise 32 781 m<sup>2</sup> de Surface Utile Brute (SUB), en ce compris le restaurant et les services, 215 emplacements de stationnement pour véhicules légers, 30 emplacements pour deux roues motorisés, et des aires réservées au stationnement des deux roues non motorisés en sous-sol (270 m<sup>2</sup>) et au rez-de-chaussée (280 m<sup>2</sup>).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

L'immeuble a été acquis en état futur d'achèvement par la SCI TS Influence (Tishman Speyer) auprès de la SAS Neximmo 87 par acte du 21 novembre 2014.

### 5.2 Conditions d'occupation actuelles

Le Conseil Régional a signé avec le bailleur un Bail en État Futur d'Achèvement le 27 janvier 2017.

Ce bail comportait les principales dispositions suivantes :

- une durée de 12 ans à compter de la date de mise à disposition de l'immeuble, avec une faculté de résiliation au terme d'une période de 10 ans et 6 mois ;
- un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors impôts de **12 248 000 €**, indexable selon les variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) ;
- des franchises de loyer telles que le loyer contractuel sera ramené à 7 144 667 € durant les trois premières années à compter de la date de prise d'effet du bail (soit 15 mois de franchises de loyer) ;
- des travaux d'aménagement preneur pris en charge par le bailleur à hauteur d'un coût estimatif de 27 558 000 € ;
- une promesse unilatérale de vente de l'immeuble à la date du 12 juillet 2022, sous réserve d'une notification préalable d'exercice de ladite promesse adressée au bailleur entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 30 juin 2021 au plus tard ; le prix convenu s'élève à environ 257 000 000 €.
- en cas de renonciation au bénéfice de la promesse de vente, la durée du bail sera prorogée de deux années supplémentaires et le bailleur consentira au preneur une franchise exceptionnelle de loyer supplémentaire de 10 mois à compter de la cinquième date anniversaire de la date de prise d'effet du bail.

### 5.3 Conditions d'occupation renégociées

Dans le cadre des négociations actuellement menées entre le bailleur TS Influence et la Région Ile de France, les nouvelles conditions locatives proposées en cas de renonciation au bénéfice de la promesse de vente seraient les suivantes :

- la signature d'un nouveau bail à la date du 1<sup>er</sup> avril 2021, un instant de raison après la résiliation effective du bail en cours ;
- une durée totale de 12 ans, comprenant une période ferme de 11 ans et 6 mois ;
- un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors impôts de **12 750 000 €**, indexable selon les variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) ;
- les franchises de loyers suivantes :
  - 1<sup>ère</sup> année : 10 200 000 € ;
  - 2<sup>ème</sup> année : 9 563 000 € ;
  - 3<sup>ème</sup> année : 2 819 000 € ;
  - 4<sup>ème</sup> année : 2 818 000 €.
  - Soit un montant total s'élevant à **25 400 000 €**

## 6 - URBANISME

Sans objet compte tenu de la présente demande.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Louer facial

La ville de Saint-Ouen est située dans le secteur tertiaire de la première couronne nord, qui est un marché dynamique faisant l'objet de nombreuses transactions, tant à la location qu'à la vente.

La détermination du loyer facial est donc estimée par comparaison avec les valeurs locatives relevées dans le secteur (analyse des informations contenues dans les actes publiés aux hypothèques et offres des commercialisateurs).

### 7.2 Mesures d'accompagnement

Les mesures d'accompagnement recouvrent les avantages divers (franchises de loyer, travaux d'accompagnement preneur, plafonnement de charges...) consentis par un bailleur à un locataire à l'occasion de la signature d'un bail.

Ces mesures, d'ordre purement contractuel, ne sont pas réglementées et varient fortement en fonction de l'état de tension du marché, de la qualité de la signature du preneur et de la durée d'occupation ferme prévue.

Les mesures d'accompagnement ayant pris une importance considérable au fil des années, il s'ensuit que le loyer « facial » ou de présentation (i.e. avant mesures d'accompagnement), s'il conserve toute son importance pour calculer la valeur vénale des actifs et servir de point de départ aux négociations locatives, ne correspond plus à un loyer réellement pratiqué : c'est la raison pour laquelle il est important de bien analyser le niveau des mesures d'accompagnement pour obtenir le loyer « économique » qui est celui dont s'acquitte vraiment l'utilisateur.

Les commercialisateurs tels que BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE, etc... qui sont presque incontournables dans la plupart des transactions tertiaires, publient régulièrement des indicateurs sur le niveau moyen des mesures d'accompagnement par secteur (Paris QCA, Boucle Nord, Première Couronne...). Le GIE Immostat, dont ces sociétés sont membres, regroupe les informations transmises par ses adhérents et les diffuse également sur son site tous les trimestres.

Dans un premier temps, le niveau moyen des mesures d'accompagnement dans les BEFA classiques pour des actifs similaires à Influence 1 a été estimé au regard de ces données de marché, complétées par les informations contenues dans les actes de VEFA sur les conditions locatives envisagées dans les immeubles de bureaux à construire.

Dans un second temps, les mesures d'accompagnement complémentaires négociables dans le cas d'un nouveau bail consécutif à un premier BEFA, qui doivent être calculées dans le contexte spécifique de la renonciation à une option d'achat - pour laquelle il n'existe pas de marché vraiment comparable - ont été analysées notamment au regard du niveau qu'elles représentent par rapport au loyer facial, mais en raisonnant sur la totalité de la durée d'engagement ferme de la Région depuis la mise à disposition des locaux dans le cadre du BEFA initial (fin janvier 2018) à l'expiration de la période ferme prévue dans le nouveau bail à conclure (fin septembre 2032).

## 8 - DÉTERMINATION DES VALEURS

### 8.1 Loyer facial

La fourchette des valeurs locatives sur le secteur s'étend de 290 €/m<sup>2</sup> (actif comprenant des plateaux de moins de 1 000 m<sup>2</sup> dans un secteur excentré sur Saint-Denis) à 430 €/m<sup>2</sup> (immeuble de plus de 30 000 m<sup>2</sup> en bordure de périphérique bénéficiant d'une adresse parisienne), avec des niveaux de loyers dominants très cohérents compris entre 340 et 380 €/m<sup>2</sup>, notamment dans la ZAC des Docks.

Les parkings sont loués à l'unité pour des valeurs moyennes de 1 500 à 1 600 € l'unité.

Les archives et surfaces dédiées au stationnement des deux roues non motorisés sont louées en général à 50 % du tarif retenu pour les surfaces de bureaux principales.

Les valeurs retenues par le service pour Influence 1 (immeuble de bureaux neuf de grandes dimensions, très bien placé dans la ZAC des Docks près de la Mairie de Saint-Ouen) sont les suivantes :

- 370 €/m<sup>2</sup> SUB bureaux (RIE inclus) ;
- 1 500 € l'unité de parking pour voitures ;
- 600 € l'unité de parking pour deux roues motorisés.
- 185 €/m<sup>2</sup> surfaces dédiées au stationnement des vélos.

Soit une valeur locative globale arrondie à **12 600 000 €** déterminée comme suit :  
(32 781 m<sup>2</sup> \* 370 €) + (215 pks \* 1 500 €) + (30 pks \* 600 €) + (550 m<sup>2</sup> \* 185 €) = 12 571 220 € .

La valeur locative proposée par le bailleur, d'un montant de 12 750 000 €, est sensiblement équivalente à l'estimation du service (1,2 % d'écart).

## **8.2 Mesures d'accompagnement**

Il est impossible, dans le cas de figure sous expertise, de raisonner comme dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail initial dans la mesure où ce premier bail a été accordé par le bailleur moyennant des franchises de loyer conséquentes en contrepartie d'une durée d'engagement longue, sachant que l'essentiel de ces avantages joue à plein lors des premières années du bail.

Il n'y aurait en ce cas aucun intérêt, pour le bailleur, à résilier ce bail et à en conclure un nouveau moins de 4 ans après le premier bail, alors même qu'il n'a encore réellement encaissé que très peu de loyers du fait des franchises consenties.

L'analyse des conditions de marché montre que le niveau actuel des mesures d'accompagnement, pour des actifs similaires à Influence 1, et dans le cadre de la signature d'un BEFA classique, peut être estimé à un pourcentage compris entre 27 et 30 % du loyer facial.

Les mesures d'accompagnement dont bénéficiait la Région dans le contrat de BEFA signé en 2017 s'élevaient à 33,3 %, selon le détail ci-après :

- loyer initial de 12 248 000 € pour une durée ferme de 10 ans et 6 mois, soit un loyer total de 12 248 000 € \* 10,5 ans = 128 604 000 € (hors impact de l'indexation) ;

- 27 558 000 € de travaux preneur (soit l'équivalent de 27 mois de loyer) + 15 mois de franchise (5 mois de franchise accordés sur chacune des trois premières années) = 42 mois de franchise.

soit un pourcentage de : 42 mois / 126 mois (10 et 6 mois = 126 mois) = **33,3 %**.

En prenant en compte la totalité de la durée ferme d'occupation de la Région sur Influence 1 (durée déjà écoulée du BEFA et 11 ans et demi d'engagement ferme dans le cadre du nouveau bail), on obtient un niveau de mesures d'accompagnement, hors impact de l'indexation, de **36,8 %**, selon le détail suivant :

Occupation du 28/01/2018 au 31/03/2021 = 38 mois

Loyer brut : (12 248 000 € / 12 mois ) \* 38 mois = 38,8 M€ €.

Occupation du 01/04/2021 au 30/09/2032 (durée ferme de 11 ans et 6 mois) = 138 mois.

Loyer brut : (12 750 000 € / 12) \* 138 = 146,6 M€ €.

Soit un loyer total brut non indexé de 38,8 M€ + 146,6 M€ = 185,4 M€.

Mesures d'accompagnement :

Bail initial : 42 mois, soit (12 248 000 € / 12 mois) \* 48 = 42,9 M€

Nouveau bail : 25,4 M€.

Mesures d'accompagnement totales : 42,9 + 25,4 = 68,3 M€.

Pourcentage des mesures d'accompagnement sur la durée ferme totale, deux baux confondus :

**68,3 / 185,4 = 36,8 %**

En conséquence, le niveau des mesures d'accompagnement est réputé favorable au preneur et peut valablement être accepté.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

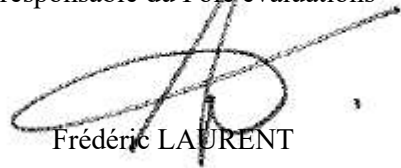
Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

*La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.*

*Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.*

Pour le Directeur de la DNID et par délégation,  
le responsable du Pôle évaluations



Frédéric LAURENT

## PROJET DE DÉLIBÉRATION DU 4 FÉVRIER 2021

### UNE POLITIQUE IMMOBILIÈRE DYNAMIQUE QUI PERMET DE RENDRE DE L'ARGENT AUX FRANCILIENS (2ÈME PARTIE) - VALORISATION DE L'OPTION D'ACHAT SUR L'IMMEUBLE INFLUENCE 1

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code civil ;

VU le code commercial ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération n° CR 06-16 du 21 janvier 2016 déménagement du siège de la Région Ile-de-France hors de Paris ;

VU la délibération n° CR 219-16 du 18 novembre 2016 déménagement du siège de la Région Ile-de-France à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) ;

VU la délibération n° CR 2017-32 du 25 janvier 2017 déménagement du siège de la Région Ile-de-France à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) Habilitation de la Présidente à négocier la sortie des baux commerciaux des sites actuellement en location ;

VU la délibération n° CR 2019-048 du 19 septembre 2019 une politique immobilière dynamique qui permet de rendre de l'argent aux franciliens, valorisation de l'option d'achat sur l'immeuble Influence 2.0 ;

VU la délibération n°CR 2020-011 du 5 mars 2020 valorisation du site Babylone - Paris 7ème ;

VU l'avis de la commission des finances ;

**VU** l'avis de la commission de l'administration générale ;

**VU** le rapport n°CR 2021-008 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

#### **Article 1 :**

Autorise la présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer le protocole d'accord de renonciation au bénéfice de la promesse de vente du 27 janvier 2017 entre la Région Île-de-France et la société TS Influence SCI, relatif à d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé "INFLUENCE", sis à Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis), 2, rue Toni Morrison, 1-5, rue Madame de Staël et 12, rue Paulin Talabot figurant à l'annexe 1 de la présente délibération.

**Article 2 :**

Autorise la présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer le protocole transactionnel emportant résiliation amiable et anticipée du bail commercial du 27 janvier 2017, entre la Région Île-de-France et la société TS Influence SCI relatif à l'ensemble immobilier cité en article 1<sup>er</sup> figurant à l'annexe 2 de la présente délibération.

**Article 3 :**

Autorise la présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer le bail commercial, relatif à l'ensemble immobilier cité en article 1<sup>er</sup> avec la Société TS Influence SCI figurant à l'annexe 3 de la présente délibération

**Article 4 :**

L'annexe de la délibération n° CR 2020-011 du 5 mars 2020 est ainsi modifiée : à la première rubrique « Le cocontractant (emphytéote) » les mots « la société COHEN MEDIA GROUP » sont remplacés par « le Centre Culturel du Cinéma SARL.»

A la septième rubrique « Conditions financières » il est ajouté l'alinéa suivant : « Le cocontractant est autorisé à conclure une convention de cession de commercialité ayant pour objet de lui permettre d'affecter à un usage autre qu'habitation le bien pris à bail. Au terme du bail, le bailleur verse à l'Emphytéote une indemnité équivalente à la valeur de la Commercialité attachée au Bien obtenue par l'Autorisation Définitive de Changement d'Usage éventuellement augmentée du montant de la taxe pour création de bureaux et commerces en Ile-de-France. »

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

**VALÉRIE PÉCRESSÉ**



## **ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION**

## **Annexe 1 - Protocole d'accord de renonciation**

32 Tishman - Influence  
Renonciation bénéfique de la Promesse  
01.04

## **1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE**

### **1.1. Date de l'Acte**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le

### **1.2. Lieu de signature de l'Acte**

A PARIS [\_\_\_\_\_],

### **1.3. Rédacteur de l'Acte**

Maître Nicolas MASSELINE, notaire associé d'une société civile professionnelle dénommée « WARGNY KATZ », notaires, titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (8<sup>ème</sup>), 9 avenue Matignon,

Avec la participation de Maître Bertrand SAVOURE, notaire associé, titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS 17<sup>ème</sup>, 79 rue Jouffroy d'Abbans, membre du Groupe ALTHEMIS, assistant le Bénéficiaire.

## **2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le notaire soussigné a reçu en la forme authentique le présent portant RENONCIATION AU BENEFICE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE du 27 janvier 2017, à la requête des Parties ci-après identifiées.

### **3. IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **3.1. Promettant**

La société dénommée **TS INFLUENCE SCI**, société civile immobilière, ayant son siège 115, rue Réaumur – 75002 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 803.724.780 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Philippe JOLAND, domicilié professionnellement 115, rue Réaumur à PARIS (75002),

en sa qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 6.4 des statuts de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du [\_\_\_\_], dont une copie est demeurée ci-annexée.

*(ANNEXE 1) Pouvoirs du Promettant*

#### **3.2. Bénéficiaire**

La **REGION ILE DE FRANCE**, collectivité territoriale régie par les articles L.4111-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé 2, rue Simone Veil, à SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93400), identifiée sous le numéro SIREN 237 500 079 et sous le numéro SIRET 237 500 079 00015, non immatriculée au registre du commerce et des sociétés,

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Valérie PECRESSE, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Régional d'Ile de France en date du [\_\_\_\_],

Laquelle délibération en date du [\_\_\_\_] devenue exécutoire par suite (i) de sa télétransmission et réception en Préfecture le [\_\_\_\_] et de (ii) sa publication ou de son affichage opéré le même jour ainsi qu'il résulte d'une attestation établie le [\_\_\_\_] par le Secrétaire Général du Conseil Régional.

Est demeuré ci-annexé copie de la délibération du Conseil Régional d'Ile de France en date du [\_\_\_\_] et de l'attestation d'affichage du même jour.

*(ANNEXE 2) Pouvoirs du Bénéficiaire*

Ensemble ci-après dénommés les Parties.

#### 4. EXPOSE

Par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2017 la REGION ILE DE FRANCE (en qualité de preneur) a pris à bail auprès de la société dénommée TS INFLUENCE SCI (en qualité de bailleur), dans le cadre d'un bail commercial, l'intégralité de l'immeuble, alors en cours d'édification, sis à SAINT-OUEN (Seine Saint Denis), rue Paulin Talabot, rue T. Morrison, voie NEX 2 et voie NEX C, sans numéros, constituant l'îlot N6 de la ZAC des Docks (l'*Immeuble Influence*), aux conditions plus amplement définies aux termes dudit bail (le *Bail Initial*) et ce pour une durée de douze (12) années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 29 janvier 2018.

Dans le cadre de cette prise à bail et concomitamment à la signature du Bail Initial, TS INFLUENCE SCI (en qualité de Promettant) a consenti à la REGION ILE DE FRANCE (en qualité de Bénéficiaire) une promesse unilatérale de vente (la *Promesse*) portant sur l'Immeuble Influence, aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire à Paris, le 27 janvier 2017.

La date de transfert de propriété de l'Immeuble Influence a été fixée au 12 juillet 2022, sous réserve que le Bénéficiaire ait fait part au Promettant de sa volonté d'exercer son option d'acquérir l'Immeuble Influence entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 30 juin 2021 au plus tard.

Les Parties dispensent le notaire soussigné de rappeler plus longuement les termes et conditions de la Promesse.

Le Bénéficiaire ayant fait part au Promettant de son intention de ne pas vouloir acquérir l'Immeuble Influence, les Parties ont entamé des discussions et sont convenues, dans le cadre d'un accord global, de :

- (i) constater la renonciation définitive au bénéfice de la Promesse par la Région Ile de France ;
- (ii) procéder, par acte sous seing privé séparé signé concomitamment aux présentes, à la résiliation amiable et anticipée du Bail Initial, à effet du 31 mars 2021 (un instant de raison avant la prise d'effet du nouveau bail visé ci-dessous) ; et
- (iii) conclure entre elles, par acte sous seing privé séparé signé concomitamment aux présentes, un nouveau bail commercial portant sur l'intégralité de l'Immeuble

Influence, à effet du 1<sup>er</sup> avril 2021 (le ***Nouveau Bail***), aux charges et conditions discutées et arrêtées entre les Parties préalablement aux présentes ;

étant expressément convenu que cet accord global est notamment conclu à des conditions dérogeant aux stipulations de l'article 4.3 du Bail Initial. Par suite, les stipulations de l'article 4.3 du Bail Initial ne seront pas applicables au Nouveau Bail et, en particulier, la franchise exceptionnelle de loyer prévue au (iii) dudit article 4.3 du Bail initial ne sera pas applicable dans le cadre du Nouveau Bail.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'acte objet des présentes.

#### **5. RENONCIATION IRREVOCABLE AU BENEFICE DE LA PROMESSE PAR LA REGION ILE DE FRANCE**

Le Bénéficiaire déclare renoncer expressément et irrévocablement à compter de ce jour au bénéfice de la Promesse et en conséquence ne pourra plus prétendre exercer l'option d'acquisition de l'Immeuble Influence consentie par le Promettant aux termes de la Promesse du 27 janvier 2017.

Le Promettant prend acte de la renonciation expresse et irrévocable du Bénéficiaire au bénéfice de la Promesse portant sur l'Immeuble Influence et accepte cette renonciation.

En conséquence les Parties reconnaissent que la Promesse est résiliée à compter de ce jour et qu'aucune des Parties ne peut plus prétendre à un droit quelconque au titre de la Promesse à compter de cette date.

Enfin les Parties déclarent et reconnaissent n'être redevable l'une envers l'autre d'aucune indemnité à quelque titre que ce soit au titre de la renonciation ci-dessus.

#### **6. FRAIS**

Tous les frais et honoraires des présentes sont à la charge du Promettant qui s'y oblige.

Chaque Partie conservera à sa charge le montant des frais et honoraires de conseils exposés par elle au titre de la préparation et de la négociation du présent acte.

## **7. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **7.1. Mention légale d'information**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : « WARGNY KATZ », Notaires à PARIS (75008) 9 avenue Matignon. Téléphone : 01.53.81.54.54 Télécopie : 01.53.81.54.40 Courriel : accueil@wargnykatz.com. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **7.2. Loi applicable – Attribution de juridiction**

La loi applicable au présent acte est la loi française.

Tout litige auquel le présent acte pourrait donner lieu, notamment pour leur validité, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à la compétence exclusive du TRIBUNAL JUDICIAIRE du lieu de situation de l'Immeuble Influence.

### **7.3. Autres dispositions**

Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent acte, lequel constitue un contrat conclu de gré à gré entre elles au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties assument, chacune pour ce qui la concerne, le risque de survenance de circonstances imprévisibles tant à la date de signature du présent acte que postérieurement ou antérieurement à cette date, qui rendrait l'exécution de l'une quelconque des dispositions dudit acte excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, chacune des Parties renonce expressément, par les présentes, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil dans ses rapports avec les autres signataires au titre du présent acte.

DONT ACTE établi sur

pages

Comprenant :

- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Fait et passé aux date et lieu indiqués en tête du présent Acte.

Et après lecture faite, les Parties ont signé le présent Acte avec le notaire soussigné.

<b>TS Influence SCI</b>	
-----------------------------	--

<b>Région Ile de France</b>	
---------------------------------	--

<b>Notaire</b>	
----------------	--



TABLE DES MATIERES
--------------------

1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE.....	1
1.1. Date de l'Acte .....	1
1.2. Lieu de signature de l'Acte .....	1
1.3. Rédacteur de l'Acte.....	1
2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE.....	1
3. IDENTIFICATION DES PARTIES .....	1
3.1. Promettant.....	1
3.2. Bénéficiaire .....	2
4. EXPOSE .....	2
5. RENONCIATION IRREVOCABLE AU BENEFICE DE LA PROMESSE PAR LA REGION ILE DE FRANCE .....	3
6. FRAIS.....	4
7. DISPOSITIONS DIVERSES.....	4
7.1. Mention légale d'information.....	4
7.2. Loi applicable – Attribution de juridiction.....	4
7.3. Autres dispositions .....	5



## **Annexe 2 - Protocole transactionnel**

**PROTOCOLE TRANSACTIONNEL EMPORTANT RÉSILIATION  
AMIABLE  
ET ANTICIPÉE DU BAIL COMMERCIAL DU 27 JANVIER 2017**

**ENTRE :**

**TS INFLUENCE SCI**, société civile immobilière, au capital de 9,580.700 €, dont le siège social est situé 115, rue Réaumur à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 803 724 780,

Représentée par Monsieur Philippe JOLAND, agissant en qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après le « *Bailleur* »,

**DE PREMIÈRE PART ;**

**ET :**

**RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**, dont le siège est situé à Saint-Ouen-sur-Seine (93400), 2, rue Simone Veil,

Représentée par sa Présidente, Madame Valérie PÉCRESE, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération n° CR 2021-008 en date du 04 février 2021,

Ci-après le « *Preneur* »,

**DE DEUXIÈME PART ;**

Le Preneur et le Bailleur étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** ».

**IL EST RAPPELE QUE :**

- (A) Par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2017 la RÉGION ILE-DE-FRANCE (en qualité de Preneur) a pris à bail auprès de la société dénommée TS INFLUENCE SCI (en qualité de Bailleur), dans le cadre d'un bail commercial, l'intégralité de l'immeuble, alors en cours d'édification, sis à Saint-Ouen (Seine Saint Denis), rue Paulin Talabot, rue T. Morrison, voie NEX 2 et voie NEX C, sans numéros, constituant l'îlot N6 de la ZAC des Docks (l'« **Immeuble Influence** »), aux conditions plus amplement définies aux termes dudit bail (le « **Bail Initial** ») et ce pour une durée de douze (12) années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 29 janvier 2018.

Dans le cadre de cette prise à bail et concomitamment à la signature du Bail Initial, TS INFLUENCE SCI (en qualité de promettant) a consenti à la RÉGION ILE-DE-FRANCE (en qualité de bénéficiaire) une promesse unilatérale de vente (la « **Promesse** ») portant sur l'Immeuble Influence, aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire à Paris, le 27 janvier 2017.

La date de transfert de propriété de l'Immeuble Influence a été fixée au 12 juillet 2022, sous réserve que le Bénéficiaire ait fait part au Promettant de sa volonté d'exercer son option d'acquérir l'Immeuble Influence entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 30 juin 2021 au plus tard.

- (B) Le Preneur (en qualité de Bénéficiaire) ayant fait part au Bailleur (en qualité de Promettant) de son intention de ne pas vouloir acquérir l'Immeuble Influence, les Parties ont entamé des discussions et sont convenues, dans le cadre d'un accord global, de :

- (i) constater, par acte authentique signé concomitamment aux présentes, la renonciation définitive au bénéfice de la Promesse par la RÉGION ILE-DE-FRANCE ;
- (ii) procéder, aux termes des présentes, à la résiliation amiable et anticipée du Bail Initial, à effet du 31 mars 2021 (un instant de raison avant la prise d'effet du nouveau bail visé ci-dessous) ; et
- (iii) conclure entre elles, par acte sous seing privé séparé signé concomitamment aux présentes, un nouveau bail commercial portant sur l'intégralité de l'Immeuble Influence, à effet du 1er avril 2021 (le « **Nouveau Bail** »), aux charges et conditions discutées et arrêtées entre les Parties préalablement aux présentes ;

étant expressément convenu que cet accord global est notamment conclu à des conditions dérogeant aux stipulations de l'article 4.3 du Bail Initial. Par suite, les stipulations de l'article 4.3 du Bail Initial ne seront pas applicables au Nouveau Bail et, en particulier, la franchise exceptionnelle de loyer prévue au (iii) dudit article 4.3 du Bail initial ne sera pas applicable dans le cadre du Nouveau Bail.

- (C) C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent protocole (le « **Protocole** »), aux conditions exposées ci-après, aux fins notamment de procéder à la résiliation

amiable et anticipée du Bail Initial et de permettre la prise à bail de l'Immeuble dans le cadre du Nouveau Bail à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021.

**CECI PRECISE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – RÉSILIATION AMIABLE ET ANTICIPÉE DU BAIL INITIAL**

- 1.1** Le Bailleur et le Preneur conviennent irrévocablement de résilier, purement et simplement, le Bail Initial de manière amiable et anticipée, de plein droit à effet du 31 mars 2021, un instant de raison avant le 1<sup>er</sup> avril 2021 - date de prise d'effet du Nouveau Bail - (la « *Date d'Effet de la Résiliation* ») et ce, aux conditions exposées ci-après.
- 1.2** Eu égard à la conclusion du Nouveau Bail entre le Bailleur et le Preneur (aux charges et conditions qui y sont stipulées) et à sa prise d'effet un instant de raison après la résiliation du Bail Initial (conformément au paragraphe ci-dessus), il est convenu entre les Parties que la résiliation du Bail Initial aux termes des présentes sera pleinement effective à la Date d'Effet de la Résiliation :
- (i) sans qu'il soit nécessaire, pour l'une ou l'autre des Parties, d'accomplir quelque formalité que ce soit et, en particulier, sans qu'il soit nécessaire pour l'une et/ou l'autre des Parties de donner congé à effet à la Date d'Effet de la Résiliation ; et
  - (ii) sans versement d'aucune indemnité, quelle qu'elle soit, de ce chef au profit de l'une ou l'autre des Parties, sous réserve toutefois du respect par chaque Partie concernée, jusqu'à la Date d'Effet de la Résiliation, de ses obligations au titre du Bail Initial et, en particulier, du paiement par le Preneur au Bailleur :
    - de tous loyers, charges, impôts, taxes et accessoires dus ou à devoir par le Preneur au titre du Bail jusqu'à la Date d'Effet de la Résiliation (lesdits loyers, charges, impôts, taxes et accessoires demeurant intégralement dus par le Preneur et exigibles dans les conditions du Bail Initial) ; et
    - des régularisations de charges, impôts, taxes visées à l'article 2.2 ci-dessous.
- 1.3** Il est rappelé que les Parties ont entendu volontairement soumettre le Bail Initial aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 (modifié) et des textes subséquents. Le Preneur déclare et garantit toutefois qu'aucun fonds de commerce n'est exploité par lui dans l'Immeuble Influence et qu'en conséquence, il n'existe à ce jour, et n'existera à la Date d'Effet de la Résiliation, aucune inscription de quelque nature que ce soit (inscription de nantissement, privilège ou autre) sur un fonds de commerce exploité par lui dans l'Immeuble Influence, au profit de l'un quelconque de ses créanciers, de sorte que la résiliation amiable du Bail Initial interviendra de façon ferme et définitive, et irrévocablement, avec effet à la Date d'Effet de la Résiliation.

## ARTICLE 2 – ABSENCE DE RESTITUTION DE L'IMMEUBLE ET COMPTES LOCATIFS

### 2.1 ABSENCE DE RESTITUTION DE L'IMMEUBLE INFLUENCE

Compte tenu de la prise d'effet du Nouveau Bail, portant sur l'intégralité de l'Immeuble Influence, un instant de raison après la Date d'Effet de la Résiliation, le Preneur n'aura pas à restituer au Bailleur les locaux loués et continuera à les exploiter conformément au Nouveau Bail.

De convention entre les Parties, et par dérogation aux stipulations de l'article 10.4.6 du Bail Initial, il est expressément convenu que les embellissements, travaux, constructions, améliorations, aménagements, modifications, réparations, cloisonnements ou autres immeubles par destination réalisés par le Preneur avant la Date d'Effet de la Résiliation, ne feront pas accession au Bailleur, et resteront la propriété du Preneur, leur sort étant réglé dans le Nouveau Bail. Il est à cet égard, en tant que de besoin, précisé que :

- le Bailleur conservera, dans le cadre du Nouveau Bail, sa faculté d'exiger du Preneur la dépose et l'enlèvement des Travaux Spécifiques (tel que ce terme est défini au Nouveau Bail) réalisés par le Preneur (y compris dans le cadre du Bail Initial) aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des cloisonnements et/ou câblages ; et
- les travaux d'aménagement initiaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage par le Bailleur dans l'Immeuble Influence, tels que décrits à l'annexe 1-C (*Travaux d'aménagement*) du Bail Initial, ne sont pas concernés par le présent paragraphe ; ces travaux étant (et demeurant) la propriété du seul Bailleur.

### 2.2 COMPTES LOCATIFS

Le Bailleur et le Preneur restent tenus de leurs obligations afférentes à la régularisation des charges, impôts et taxes au titre des années 2020 et 2021 visées ci-dessous ; étant rappelé que le Preneur restera en outre redevable de l'intégralité des loyers, charges, impôts et taxes à sa charge au titre du Bail Initial jusqu'à la Date d'Effet de la Résiliation.

Les Parties conviennent que le Bailleur procédera à la régularisation éventuelle de charges, impôts et taxes au titre de :

- (i) l'année 2020 dans les délais et conformément aux termes du Bail Initial ; et
- (ii) l'année 2021 dans les délais et conformément aux termes du Nouveau Bail, le tout de sorte que la régularisation de charges/impôts pour l'année 2021 soit réalisée pour l'année civile dans son entier (tant au titre du Bail initial que du Nouveau Bail), à une date et dans un cadre uniques ;

ce que le Preneur reconnaît et accepte.

## ARTICLE 3 – FRAIS

Chaque Partie conservera à sa charge le montant des frais et honoraires de conseils exposés par elle au titre de la préparation et de la négociation du présent Protocole.

#### ARTICLE 4 – DIVERS

- 4.1 Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent Protocole, lequel constitue un contrat conclu de gré à gré entre elles au sens de l'article 1110 du Code civil.
- 4.2 Les Parties assument, chacune pour ce qui la concerne, le risque de survenance de circonstances imprévisibles tant à la date de signature du présent Protocole que postérieurement ou antérieurement à cette date, qui rendrait l'exécution de l'une quelconque des dispositions dudit Protocole excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, chacune des Parties renonce expressément, par les présentes, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil dans ses rapports avec les autres signataires au titre du présent Protocole.
- 4.3 Les Parties reconnaissent, chacune pour ce qui le concerne, être parfaitement représentée par son représentant et signataire aux présentes.

#### ARTICLE 5 – LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

- 5.1 La loi applicable au présent Protocole est la loi française.
- 5.2 Tout litige auquel le présent Protocole pourrait donner lieu, notamment pour leur validité, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à la compétence exclusive du TRIBUNAL JUDICIAIRE du lieu de situation de l'Immeuble.

\* \* \*

Fait à [□], le [□] 2021,

en deux (2) exemplaires originaux dont un a été remis à chacun des signataires.

Le **Bailleur** :

Le **Preneur** :

-----  
Monsieur Philippe JOLAND

-----  
[Madame Valérie PÉCRESSE]



## **Annexe 3 - Bail commercial Influence 1**

**BAIL COMMERCIAL**

[Bail à conclure concomitamment à la signature (i) d'un acte emportant résiliation amiable du bail en cours à effet au 31 mars 2021 et (ii) d'un acte emportant renonciation irrévocable de la Région au bénéfice de la Promesse de Vente portant sur l'Immeuble, le tout sans indemnité à devoir de part ni d'autre à ce titre]

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- (1) **TS INFLUENCE SCI**, société civile immobilière au capital de 9.580.700 €, dont le siège social est situé à Paris (75002), 115, rue Réaumur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 803 724 780, représentée son Gérant, Monsieur [Philippe JOLAND],

Ci-après désignée "**TS Influence SCI**" ou le "**Bailleur**",

**DE PREMIÈRE PART,**

**ET :**

- (2) La **RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**, dont le siège est situé à [Paris (75007), 2, rue Simone Veil], représentée par sa [Présidente Madame Valérie PÉCRESSÉ, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération n° CR [ ] en date du [ ]],

Ci-après désignée la "**Région**" ou le "**Preneur**",

**DE DEUXIÈME PART,**

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés collectivement les "**Parties**", ou individuellement une "**Partie**".

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

- (A) Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé "INFLUENCE", sis à Saint-Ouen (Seine Saint Denis), 2, rue Toni Morrison, 1-5, rue Madame de Staël et 12, rue Paulin Talabot, dans le périmètre de la ZAC des Docks (1<sup>er</sup> ***Immeuble***).
- (B) Par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2017 (ci-après, tel que modifié aux termes de ses avenants successifs, le "***Bail Initial***"), la Région (en qualité de preneur) a pris à bail auprès du Bailleur (en qualité de propriétaire), dans le cadre d'un bail commercial soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 (modifié) et des textes subséquents, l'intégralité de l'Immeuble aux conditions plus amplement définies aux termes dudit Bail Initial, et ce pour une durée de douze (12) années entières et consécutives ayant commencé à courir à compter du 29 janvier 2018.
- (C) Préalablement aux présentes, les Parties se sont rencontrées et sont convenues de résilier, amiablement et de façon anticipée, le Bail Initial à effet au 31 mars 2021 (un instant de raison avant la prise d'effet des présentes) et de poursuivre leur relation locative dans le cadre du présent bail et selon les termes et conditions ci-après (le "***Bail***").

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : BAIL**

- 1.1 Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, l'intégralité de l'Immeuble dont les caractéristiques sont plus amplement décrites à l'Article 2 ci-dessous dans le cadre d'un bail commercial et conformément aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi que celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents (le "***Statut des Baux Commerciaux***").

Les Parties conviennent de soumettre volontairement et expressément le présent Bail au Statut des Baux Commerciaux. En particulier :

- le Preneur déclare se soumettre volontairement au Statut des Baux Commerciaux et s'engage à ne pas contester ce statut ;
- le Bailleur prend acte de cette soumission volontaire au Statut des Baux Commerciaux et s'engage à ne pas en contester le bénéfice pour le Preneur.

- 1.2 Chaque Partie déclare disposer de l'ensemble des autorisations nécessaires à la conclusion des présentes.
-

Le Preneur déclare que, conformément aux dispositions des articles L.1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, les présentes ont été précédées de l'avis de France Domaine délivré le [ ].

- 1.3 L'ensemble des clauses et conditions du présent Bail sera applicable tant pendant la durée dudit Bail que ses éventuels renouvellements et/ou sa/leur tacite prolongation.

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

- 2.1 Le présent Bail porte sur l'intégralité de l'Immeuble sis à Saint-Ouen (Seine Saint Denis), 2, rue Toni Morrison, 1-5, rue Madame de Staël et 12, rue Paulin Talabot, comprenant :

- 32.714 m<sup>2</sup> environ de Surface Utile totale (telle que déterminée sur du relevé de surfaces visé à l'Article 2.2 ci-dessous) de bureaux, en ce compris le restaurant et espaces de services ;
- 208 emplacements de stationnement pour véhicules légers, dont 22 pour des véhicules électriques ;
- une capacité de stationnement de 30 véhicules deux roues motorisés répartie en plusieurs aires de stationnement ;
- une capacité de stationnement de 105 véhicules deux roues non motorisés, sur une surface située au rez-de-chaussée ;
- une surface complémentaire allouée à des emplacements véhicules deux roues non motorisés située au premier niveau de sous-sol ;

le tout, tel que ledit Immeuble est plus amplement identifié sur les plans joints en Annexe 1, ainsi que le terrain d'assiette de l'Immeuble.

- 2.2 Les Parties conviennent par ailleurs d'annexer au présent Bail, à titre informatif, le relevé de Surfaces Utiles réalisé par le géomètre-expert en date du 9 mars 2017 (Annexe 2) ; la définition de "**Surfaces Utiles**", telle qu'utilisée pour les besoins de ce mesurage et telle qu'employée aux présentes, figurant en Annexe 2Bis.

Les Parties conviennent qu'aucune erreur dans la désignation de l'Immeuble, les surfaces ou capacité de stationnement, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer ; les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent et le loyer ayant été convenu en fonction de l'appréciation globale de l'Immeuble faite par le Preneur.

- 2.3 Le Preneur déclare bien connaître l'Immeuble (notamment ses caractéristiques, sa consistance, sa configuration et sa fonctionnalité) pour l'avoir occupé et exploité préalablement aux présentes dans le cadre du Bail Initial et déclare le trouver propre à l'usage auquel il est destiné par le Bail.

- 2.4 Il est rappelé que préalablement aux présentes, en suite de la signature du Bail Initial, il a été créé une passerelle entre l'Immeuble INFLUENCE (objet du présent Bail) et l'immeuble voisin INFLUENCE 2.0, également pris à bail et occupé par le Preneur au titre d'un bail séparé auquel le Bailleur n'est pas partie ; la passerelle susvisée n'étant pas la propriété du Bailleur et n'étant pas incluse dans l'assiette du Bail. Il

est en tant que de besoin précisé que le Bailleur ne saurait en garantir ni l'accès, ni la jouissance, et ne pourra voir mis à sa charge quelque obligation que ce soit (notamment de travaux ou d'entretien-maintenance) relative à ladite passerelle et qu'une modification ou éventuel retrait de ladite passerelle sera sans conséquence sur le présent Bail et ses termes et conditions (en particulier financières), ce que le Preneur reconnaît expressément.

2.5 L'Immeuble forme un tout unique et indivisible au profit du Bailleur.

### ARTICLE 3 DURÉE

3.1 Le présent Bail est conclu pour une durée de douze (12) années entières et consécutives commençant de plein droit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 (ci-après la "*Date de Prise d'Effet*").

3.2 De convention expresse entre les Parties :

- (i) le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du Bail, conformément à l'article L.145-4 du Code de commerce (l'Immeuble donné à bail par les présentes étant à usage exclusif de bureaux) ; et
- (ii) le Bailleur consent au Preneur la faculté de résilier le Bail à l'expiration d'une période de onze (11) ans et six (6) mois courant à compter de la Date de Prise d'Effet, sous réserve de donner congé, pour cette date, dans les conditions prévues à l'Article 3.3 ci-dessous.

Ainsi, le Preneur ne pourra résilier le Bail avant la date visée au paragraphe (ii) ci-dessus, puis (passé cette date) avant sa date d'expiration, sans préjudice de l'application des stipulations de l'Article 3.3 ci-dessous.

3.3 Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur, devra faire délivrer un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lequel devra respecter un préavis minimum de six (6) mois et ce, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 ou L.145-9 du Code de commerce (selon le cas).

### ARTICLE 4 DESTINATION

4.1 L'Immeuble est à usage exclusif de bureaux.

Le Preneur devra utiliser l'Immeuble pour des activités conformes à cette destination exclusive de bureaux, et ce paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Le Preneur ne pourra modifier, même momentanément cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans l'Immeuble.

Il est précisé que l'Immeuble est un établissement recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie pour la partie de l'Immeuble indiquée sur les plans joints en Annexe 3.

---

- 4.2** Les locaux accessoires aux locaux principaux (emplacement de parkings, locaux techniques, archives, restaurant, local vélos, etc.) devront être utilisés conformément à leur destination.
- 4.3** Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de son activité et à l'utilisation de l'Immeuble a été obtenue. Notamment le Preneur respectera les capacités d'accueil de l'Immeuble telles qu'elles résultent de la configuration de ce dernier et ne pourra pas faire travailler dans l'Immeuble plus de personnes que ce que permet la réglementation applicable, notamment le Code du travail, compte tenu de la consistance dudit Immeuble.
- 4.4** L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des locaux pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

## ARTICLE 5 LOYER

### 5.1 *FIXATION DU LOYER*

- 5.1.1** Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors impôts (le "*Loyer*") initial fixé à :

**DOUZE MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS**  
**(12.750.000 €/an HT/HC),**

ce montant correspondant à la valeur locative en date de valeur de la Date de Prise d'Effet du Bail et sera :

- (i) actualisé de plein droit à la quatrième (4<sup>ème</sup>) date anniversaire de la Date de Prise d'Effet (soit le 1<sup>er</sup> avril 2025) selon les variations (constatées sans plancher ni plafond) de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet ; et
- *indice de comparaison* : l'indice ILAT du même trimestre de la quatrième (4<sup>ème</sup>) année suivante ;

étant précisé par souci de clarté et à titre d'exemple purement illustratif, que dans le cas où le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (utilisé comme indice de référence) serait l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors l'indice de comparaison ci-dessus sera l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 ;

puis,

- (ii) indexé annuellement, de plein droit à chaque date anniversaire de la Date de Prise d'Effet ultérieure (soit le 1<sup>er</sup> avril 2026, le 1<sup>er</sup> avril 2027, etc.) dans les conditions de l'Article 6 ci-après.

**5.1.2** Il est toutefois convenu que ce montant de Loyer fixé entre les Parties, à la date des présentes à l'Article 5.1.1 ci-dessus, ne sera atteint qu'au terme de paliers exceptionnels fixés aux montants suivants :

(i) Année 1 : Au titre de la première (1<sup>ère</sup>) année du Bail, soit du 1<sup>er</sup> avril 2021 (Date de Prise d'Effet) jusqu'au 31 mars 2022, le Loyer annuel du Bail sera ramené à un montant exceptionnel égal à :

**DEUX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS**  
(2.550.000 €/an HT/HC),

ce montant étant fixé entre les Parties en date de valeur de la Date de Prise d'Effet du Bail.

(ii) Année 2 : Au titre de la deuxième (2<sup>ème</sup>) année du Bail, soit du 1<sup>er</sup> avril 2022 jusqu'au 31 mars 2023, le Loyer annuel du Bail sera de plein droit ramené à un montant exceptionnel égal à :

**TROIS MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE EUROS**  
(3.187.000 €/an HT/HC),

ce montant, fixé entre les Parties en date de valeur de la Date de Prise d'Effet du Bail, devant être de plein droit actualisé à la première (1<sup>ère</sup>) date anniversaire de la Date de Prise d'Effet (soit le 1<sup>er</sup> avril 2022) selon les variations (constatées sans plancher ni plafond) de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet ; et
- *indice de comparaison* : l'indice ILAT du même trimestre de l'année suivante.

(iii) Année 3 : Au titre de la troisième (3<sup>ème</sup>) année du Bail, soit du 1<sup>er</sup> avril 2023 jusqu'au 31 mars 2024, le Loyer annuel du Bail sera de plein droit ramené à un montant exceptionnel égal à :

**NEUF MILLIONS NEUF CENT TRENTE-ET-UN MILLE EUROS**  
(9.931.000 €/an HT/HC),

ce montant, fixé entre les Parties en date de valeur de la Date de Prise d'Effet du Bail, devant être de plein droit actualisé à la deuxième (2<sup>ème</sup>) date anniversaire de la Date de Prise d'Effet (soit le 1<sup>er</sup> avril 2023) selon les variations (constatées sans plancher ni plafond) de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet ; et
- *indice de comparaison* : l'indice ILAT du même trimestre de la deuxième (2<sup>ème</sup>) année suivante.

(iv) Année 4 : Au titre de la quatrième (4<sup>ème</sup>) année du Bail, soit du 1<sup>er</sup> avril 2024 jusqu'au 31 mars 2025, le Loyer annuel du Bail sera de plein droit ramené un montant exceptionnel égal à :

**NEUF MILLIONS NEUF CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS**  
(9.932.000 €/an HT/HC),

ce montant, fixé entre les Parties en date de valeur de la Date de Prise d'Effet du Bail, devant être de plein droit actualisé à la troisième (3<sup>ème</sup>) date anniversaire de la Date de Prise d'Effet (soit le

---

1<sup>er</sup> avril 2024) selon les variations (constatées sans plancher ni plafond) de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet ; et
- *indice de comparaison* : l'indice ILAT du même trimestre de la troisième (3<sup>ème</sup>) année suivante.

Par souci de clarté, il est indiqué à titre d'exemple purement illustratif, que dans le cas où le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (utilisé comme indice de référence) serait l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors les indices de comparaison à prendre en compte pour l'actualisation de chaque montant de palier exceptionnel de Loyer ci-dessus (avant que chacun de ceux-ci ne soit dû et payable par le Preneur), seront respectivement :

- *s'agissant du montant de palier exceptionnel de Loyer applicable au titre de la deuxième (2<sup>ème</sup>) année de Bail conformément au paragraphe (ii) ci-dessus* : l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 ;
- *s'agissant du montant de palier exceptionnel de Loyer applicable au titre de la troisième (3<sup>ème</sup>) année de Bail conformément au paragraphe (iii) ci-dessus* : l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 ;
- *s'agissant du montant de palier exceptionnel de Loyer applicable au titre de la quatrième (4<sup>ème</sup>) année de Bail conformément au paragraphe (iv) ci-dessus* : l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Il est en tant que besoin précisé que, pendant les périodes de paliers exceptionnels susvisés :

- l'ensemble des taxes, charges et impôts dont le Bailleur pourra être redevable ainsi que la TVA liée au présent Bail seront intégralement dus par le Preneur ; et
- les échéances trimestrielles de Loyer seront dues par le Preneur, et payables au Bailleur, dans les conditions prévues aux Articles 5.2 et 5.3 ci-dessous.

**5.1.3** À compter du 1<sup>er</sup> avril 2025, les paliers exceptionnels de Loyer ci-dessus cesseront de plein droit de s'appliquer, et le Loyer fixé entre les Parties à l'Article 5.1.1 ci-dessus (tel qu'actualisé au 1<sup>er</sup> avril 2025 conformément à l'Article 5.1.1(i), puis tel qu'indexé annuellement dans les conditions de l'Article 6) sera dû et exigible pour l'intégralité de son montant, dans les conditions prévues aux Articles 5.2 et 5.3 ci-dessous.

## **5.2** ***EXIGIBILITÉ ET FACTURATION DU LOYER***

**5.2.1** Le Loyer, outre les charges, taxes et accessoires, sera payable par trimestre et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Le Bailleur transmettra la facture de chaque échéance de loyer au plus tard trente (30) jours avant chaque date d'exigibilité ci-dessous et, s'agissant de chaque échéance intervenant le 1<sup>er</sup> janvier, au plus tard le 25 novembre de l'année précédente.

**5.2.2** Les montants de Loyer mentionnés à l'Article 5.1 s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée ; le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA. Le Preneur accepte donc que le loyer et autres sommes susvisées,

---



les charges, impôts et accessoires ainsi que toutes sommes prévues au présent Bail qui seraient assujetties à la TVA, soient soumis à la TVA qui pourrait être réclamée au titre du présent Bail.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, des charges, taxes et accessoires, le montant de la TVA due au titre du Bail ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée à la charge du locataire ou qui pourrait lui être refacturée, ou encore toute taxe ou contribution applicables aux sommes susvisées, et ce au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### 5.3 **MODALITÉS DE PAIEMENT**

Le loyer et ses accessoires sont payables par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont les références sont indiquées dans le document figurant en Annexe 4.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des dispositions de l'Article 21 ci-dessous.

### 5.4 **LOYER DE RENOUVELLEMENT**

De convention expresse entre les Parties, il est stipulé qu'en cas de renouvellement(s) du Bail, le loyer du Bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché, hors palier.

Cette condition est déterminante de la volonté des parties à conclure le Bail et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

## **ARTICLE 6 ACTUALISATION - INDEXATION**

**6.1** Le montant de Loyer stipulé ci-dessus à l'Article 5.1.1 ainsi que les montants de paliers exceptionnels de Loyer stipulés aux paragraphes (ii), (iii) et (iv) de l'Article 5.1.2 ci-dessus, seront de plein droit actualisés dans les conditions (et aux dates) prévues à cet effet, pour chacun d'entre eux, auxdits Articles 5.1.1 et 5.1.2 ci-dessus.

**6.2** En outre, le montant de Loyer stipulé ci-dessus à l'Article 5.1.1 (tel qu'actualisé conformément à l'Article 5.1.1(i)) sera indexé de plein droit à chaque date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2026 (inclus), selon les variations (sans plancher ni plafond) de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

La première indexation s'effectuera le 1<sup>er</sup> avril 2026 (i.e. à la cinquième date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail), par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : l'indice ILAT de comparaison utilisé au titre de l'actualisation du montant de Loyer qui sera intervenue le 1<sup>er</sup> avril 2025 conformément aux stipulations du paragraphe (i) de l'Article 5.1.1 ci-dessus ; et
  - *indice de comparaison* : l'indice du même trimestre de l'année suivante ;
-

étant précisé par souci de clarté et à titre d'exemple purement illustratif, que dans le cas où le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail serait l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors (a) l'indice de référence utilisé pour la première indexation ci-dessus sera l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et (b) l'indice de comparaison utilisé pour la première indexation ci-dessus sera l'indice ILAT du 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Pour les années ultérieures (soit de plein droit le 1<sup>er</sup> avril 2027, puis le 1<sup>er</sup> avril 2028, etc.), il sera procédé à l'indexation du Loyer, par comparaison des deux valeurs d'indice suivantes :

- *indice de référence* : le précédent indice de comparaison ; et
- *indice de comparaison* : l'indice du même trimestre de l'année suivante ;

et ainsi de suite pour les indexations ultérieures.

**6.3** Le jeu de la clause d'actualisation et d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit, sans aucune formalité ou demande préalable ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

**6.4** Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où l'ILAT ne pourrait s'appliquer aux locaux loués ou au Bail, et ce pour quelque motif que ce soit (hors cas de non publication de l'ILAT régi par les stipulations de l'Article 6.5 ci-dessous), l'indice de référence légalement applicable pour l'indexation du loyer des baux commerciaux portant sur des locaux de bureaux ou, à défaut, l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel) viendra rétroactivement se substituer à l'ILAT pour l'application de la clause d'actualisation et/ou d'indexation, et ce dès la date à laquelle l'ILAT aura été (le cas échéant de manière rétroactive) déclaré inapplicable, de manière à ce que chacun des montants de Loyer ait toujours fait l'objet d'une actualisation puis d'une indexation, conformément aux présentes, de manière continue et conformément aux dispositions des articles L. 112-1 et suivants du Code monétaire et financier.

**6.5** Si l'indice ILAT cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

À défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

À défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties ; faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné par le juge des référés, à la requête de la Partie la plus diligente. L'avis du mandataire liera irrévocablement les Parties, sauf fraude ou erreur grossière de sa part.

**6.6** Le Bailleur déclare que l'actualisation et l'indexation du loyer constituent une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent Bail n'eût pas été conclu.

---

## ARTICLE 7 DÉPÔT DE GARANTIE

7.1 Le Preneur s'engage à constituer, et remettre entre les mains au Bailleur, un dépôt de garantie correspondant, à tout moment pendant la durée du Bail et de ses renouvellements, à trois (3) mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt de garantie est destiné à assurer au Bailleur le respect par le Preneur de toutes ses obligations (de toute nature) au titre des présentes et, notamment, le bon paiement des réparations et/ou travaux de toute nature mis à la charge du Preneur en cours de bail ou arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail ainsi que de toutes les autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, accessoires, TVA et indemnité d'occupation, etc.

7.2 Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail (le cas échéant, renouvelé) pour le règlement de sommes dues en vertu du présent Bail, ce dépôt devra être reconstitué par le Preneur pour que le Bailleur bénéficie toujours d'un dépôt de garantie égal à trois (3) mois de loyer hors taxes, sous sanction de la clause résolutoire.

7.3 Ce dépôt de garantie sera par ailleurs augmenté ou diminué à l'occasion de la modification du montant du loyer, de façon à rester toujours égale à trois (3) mois de loyer hors taxes.

7.4 Par dérogation à ce qui précède, et compte tenu de la qualité du Preneur initial, la Région n'est pas tenue de constituer de dépôt de garantie au titre du présent Bail. Le présent paragraphe est applicable *intuitu personae* et deviendra de plein droit caduc dès lors que la Région cesserait d'être le preneur au titre du Bail.

## ARTICLE 8 ÉTAT DES LOCAUX

8.1 Le Preneur déclare parfaitement connaître l'Immeuble (en ce compris ses équipements), tant s'agissant de sa disposition, sa configuration, ses caractéristiques techniques que de ses modalités d'usage et d'exploitation, pour l'avoir occupé et exploité préalablement aux présentes, en qualité d'occupant unique de l'Immeuble, dans le cadre du Bail Initial.

8.2 Le Preneur reconnaît et déclare que, dans le cadre du Bail Initial et en sa qualité de premier occupant de l'Immeuble après son achèvement, cet Immeuble a été mis à sa disposition dans un état neuf, sous réserve des réserves formulées par le Preneur dans les procès-verbaux de mise à disposition initiale de l'Immeuble au titre du Bail Initial.

Les procès-verbaux de mise à disposition de l'Immeuble au Preneur, établis contradictoirement entre les Parties lors de l'entrée et prise de possession de l'Immeuble par le Preneur dans le cadre du Bail Initial, sont joints en Annexe 5 (État des lieux d'entrée).

Les Parties conviennent de se référer aux procès-verbaux susvisés, considérés de façon consolidée, pour formaliser entre elles et pour les besoins de l'article L.145-40-1 du Code de commerce ainsi que des stipulations de l'Article 15.3 ci-dessous, l'état des lieux d'entrée du Preneur dans l'Immeuble. En

---

conséquence de quoi, les Parties déclarent et acceptent que les procès-verbaux figurant en *Annexe 5* (*État des lieux d'entrée*) :

- (i) constituent ensemble, dans la commune intention des Parties, l'état des lieux d'entrée en possession des lieux loués qui sera retenu entre les Parties dans le cadre de leur restitution en fin de jouissance du Preneur et/ou de ses successeurs à titre ; et
- (ii) valent collectivement (de façon consolidée) état des lieux de prise de possession contradictoirement constitué entre elles, au sens de (et conformément à) l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Il est précisé que les réserves formulées par le Preneur dans le cadre de la mise à disposition initiale de l'Immeuble au titre du Bail Initial n'ont pas pu être levées dans leur intégralité, compte tenu de la réalisation des travaux d'aménagement réalisés dans les Locaux Loués puis de leur occupation par le Preneur et des opérations de maintenance réalisées par ce dernier dans ce cadre. Le Preneur déclare s'en satisfaire et reconnaît ne plus avoir de réclamation au titre desdites réserves. Les Parties conviennent toutefois que le Bailleur ne pourra pas exiger la remise en état des désordres listés dans les réserves dans le cadre de la restitution des Locaux Loués en fin de jouissance conformément à l'Article 8.3 et à l'Article 15 ci-dessous.

- 8.3** L'état des lieux de sortie, par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, permettra de déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires à la remise en état des lieux aux frais du Preneur dans les conditions prévues à l'Article 9.4.6 et à l'Article 15 ci-dessous.

À défaut pour les Parties de dresser un état des lieux de sortie contradictoire, chaque Partie pourra le faire dresser par huissier et le constat de l'huissier sera réputé contradictoire. En tant que de besoin, le Preneur autorise le Bailleur à accéder à l'Immeuble à cet effet.

Les frais de l'huissier seront supportés par la Partie défaillante et, à défaut de Partie défaillante, par chaque Partie à hauteur de la moitié.

- 8.4** Le Bailleur qui bénéficie de la garantie décennale des articles 1792 et suivants du Code civil, s'engage à exercer tous recours relatifs aux désordres malfaçons, défauts de finition relevant de ladite garantie décennale. Le Bailleur s'engage à reprendre ou faire reprendre lesdits désordres, malfaçons, défauts de finition, non conformités et non façons dès l'accord des assureurs dommages ouvrage et/ou dès l'accord des experts judiciaires éventuellement missionnés.

À cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tout désordre dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail ; à défaut de quoi le Preneur ne pourra se prévaloir des stipulations du paragraphe précédent.

Il est enfin précisé que l'allongement éventuel des délais nécessaires pour l'exécution des réparations ne pourra en aucun cas être imputé au Bailleur, sauf faute, négligence, inexécution, passivité du Bailleur.

---

## ARTICLE 9 CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles qui suivent, que le Preneur s'oblige à exécuter.

### 9.1 **ACTIVITÉS AUTORISÉES**

Le Preneur utilisera l'Immeuble conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de bureaux.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des voisins de l'Immeuble. Le Preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, même sans faute du Preneur.

### 9.2 **GARNISSEMENT**

9.2.1 Le Preneur tiendra l'Immeuble constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent Bail.

9.2.2 Le Preneur devra exploiter en permanence l'Immeuble. Le Preneur maintiendra l'Immeuble en état permanent et continu d'utilisation effective.

### 9.3 **AUTORISATIONS ET RÉGLEMENTATION – MISES AUX NORMES**

9.3.1 Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les règles applicables aux établissements recevant du public, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité (le cas échéant), les servitudes passives et la sécurité, et effectuera à ses frais tous travaux nécessaires afin de respecter lesdites lois, réglementation, prescriptions et contraintes, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il déférera dans ce cadre, à ses frais exclusifs, à toute prescription, injonction ou réclamation émanant de toutes autorités compétentes.

9.3.2 Le Bailleur supportera les seules mises aux normes suivantes (ci-après désignées, de façon limitative, les "**Mises aux Normes Bailleur**") :

- (i) les mises aux normes liées aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil (hors travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique) ; et/ou
  - (i) les mises aux normes qui sont de nature strictement immobilière et qui seraient applicables, de façon générale et indistincte, à tous immeubles de bureaux ; et/ou
  - (ii) les mises aux normes qui portent sur les équipements suivants : ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA) (ci-après définis collectivement, à l'exclusion de tous autres équipements,
-

les "*Gros Équipements*"), dès lors que ces mises aux normes nécessiteraient le remplacement total de ceux-ci (au sens de l'Article 9.4.1);

étant convenu que le Bailleur ne sera tenu de procéder aux travaux nécessaires aux Mises aux Normes Bailleur définies ci-dessus que pour la date à laquelle lesdites Mises aux Normes Bailleur deviennent applicables de façon impérative.

Toutes les mises aux normes autres que les Mises aux Normes Bailleur devront être effectuées par le Preneur, à ses frais exclusifs, qu'elles soient ou non consécutives à une réclamation ou injonction émanant d'une autorité administrative; étant convenu que le Preneur ne sera tenu de procéder auxdits travaux de mises aux normes que pour la date à laquelle les mises aux normes concernées deviennent applicables de façon impérative.

**9.3.3** Le Preneur s'engage à respecter l'intégralité des contraintes, sujétions, servitudes de toute nature affectant l'Immeuble et s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant l'Immeuble.

#### **9.4** *ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS*

**9.4.1** Le Preneur entretiendra l'Immeuble pendant toute la durée du Bail et effectuera tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, y compris toutes réparations et/ou remplacements (immobilier ou mobilier, notamment s'agissant des équipements de l'Immeuble); et ce, à la seule exception :

- (i)* des grosses réparations strictement définies à l'article 606 du Code civil (hors travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique);
- (ii)* des travaux de Mises aux Normes Bailleur; et
- (iii)* du remplacement total des Gros Équipements (i.e., limitativement, les ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA)); étant précisé que :
  - seront assimilés à un remplacement total desdits Gros Équipements, une série de travaux de remplacement partiel réalisés pendant une période continue de douze (12) mois et aboutissant au remplacement de l'ensemble des pièces de ces Gros Équipements; et
  - le Bailleur n'aura à réaliser les travaux de remplacement des Gros Équipements listés ci-dessus que si lesdits Gros Équipements ne peuvent être réparés et sont obsolètes ou si le coût de la réparation excède le coût du remplacement total.

Dans tous les cas, le Preneur restera responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'exécution ou de la non-exécution des réparations lui incombant.

Le Preneur entretiendra et maintiendra en état de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, les stores, les équipements électriques, informatiques et sanitaire, ou autres. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ou à ces objets.

---

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien et du renouvellement des revêtements des sols et murs, de la peinture ainsi que de toutes dégradations relevant de l'entretien-maintenance courant de l'Immeuble, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur maintiendra en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité l'ensemble des Gros Équipements.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, le Preneur ne pourra pas invoquer la vétusté ou la force majeure pour mettre à la charge du Bailleur, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements, tout ou partie des frais, travaux, réparations, maintenance ou remplacement afférents tant à l'Immeuble qu'à ses équipements (y compris les Gros Équipements) ; étant toutefois précisé que le Bailleur conservera la charge du remplacement total des Gros Équipements dans les conditions prévues ci-dessus au présent Article 9.4.1.

**9.4.2** Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser dans l'Immeuble des travaux de strict entretien courant. Le Bailleur donne également son accord de principe au Preneur pour réaliser dans l'Immeuble des travaux strictement limités au cloisonnement et/ou câblage et/ou courants faibles et/ou peintures intérieures et/ou petite plomberie, dès lors qu'ils n'impactent pas les équipements techniques de l'Immeuble, et à condition d'en informer préalablement par écrit le Bailleur en joignant à la notification concernée, s'il y a lieu, un dossier de travaux conforme aux stipulations de l'Article 9.4.3 ci-dessous.

Les travaux susvisés devront être réalisés dans le cadre du respect des stipulations du présent Article 9.4 et des dispositions réglementaires et légales en vigueur, et (le cas échéant) de la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), ainsi qu'aux règles de l'art.

La réalisation dans l'Immeuble de tous autres travaux nécessitera l'autorisation préalable du Bailleur, en particulier si ceux-ci concernent des travaux de démolition, percement de murs, dalles, voûtes ou poteaux, et/ou des travaux de construction.

**9.4.3** Pour les travaux excédant de stricts travaux d'entretien courant, il est convenu ce qui suit :

*(i)* Avant d'entreprendre tous travaux autres que ceux de strict entretien courant, le Preneur devra adresser au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, un exemplaire de son dossier de travaux :

- (a)* une vue en plan des aménagements de l'Immeuble et des plans techniques ;
  - (b)* un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques) ;
  - (c)* un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
  - (d)* la copie du contrat intervenu avec le bureau de contrôle ;
  - (e)* un dossier de sécurité ;
  - (f)* une fiche technique des matériaux envisagés ;
  - (g)* le cas échéant, le projet des polices d'assurance qu'il entend mettre en place.
-

- (ii) Dans le cas où la réalisation des travaux concernés nécessiterait l'obtention d'autorisations administratives ou autres, le Preneur devra adresser au Bailleur (et, le cas échéant, au responsable de la sécurité de l'Immeuble) un exemplaire de son dossier d'aménagement constitué :
- (a) des plans d'aménagements de l'Immeuble ;
  - (b) d'un descriptif des travaux prévus ;
  - (c) le cas échéant, d'un dossier de sécurité comprenant la notice de sécurité incendie, la notice technique d'accessibilité des personnes handicapées et le cahier des charges SSI.

Les documents remis par le Preneur devront, si le Bailleur en fait la demande compte tenu de la nature des travaux envisagés, être réalisés par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique. Le Preneur prendra à sa charge le coût d'études de son projet par un maître d'œuvre et un bureau de contrôle agréés par le Bailleur. En outre, les honoraires et frais de l'architecte, maître d'œuvre et/ou bureau de contrôle du Bailleur qui interviendrait(en)t, à la demande et au choix de ce dernier, dans le cadre de l'examen du dossier de travaux susvisé, seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur pourra refuser de façon discrétionnaire tous travaux autres que (i) de strict entretien courant ou (ii) pour lesquels il aurait donné son accord de principe au titre de l'Article 9.4.2 ci-dessus (sous réserve de la faculté pour le Bailleur de retirer son accord de principe dès lors que lesdits travaux ne respecteraient plus les conditions prévues audit Article 9.4.2).

Le Bailleur devra notifier sa décision de refus au Preneur par lettre RAR, dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception du dossier complet de travaux du Preneur. À défaut de réponse du Bailleur dans le délai susvisé, le Preneur pourra adresser une relance au Bailleur ; à défaut de réponse du Bailleur sous quinze (15) jours suivant réception de cette relance, le silence de ce dernier vaudra acceptation de sa part.

Le Bailleur pourra demander au Preneur des modifications éventuelles sur le cahier des charges avant lancement de la procédure d'appel d'offres (laquelle ne pourra être initiée avant l'acceptation expresse ou tacite des travaux par le Bailleur). Une fois que le Preneur aura apporté sur son dossier de travaux les modifications demandées par le Bailleur (et/ou son/ses mandataire(s)), le dossier amendé sera à nouveau soumis à la validation du Bailleur dans les conditions ci-dessus.

Le Preneur sera responsable de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation des travaux, et fera son affaire personnelle du paiement de toute taxe et participation liée à ces autorisations. Il déposera à cette fin, toute demande d'autorisation administrative nécessaire (conforme au dossier de travaux validé par le Bailleur), en en communiquant une copie au Bailleur, et informera le Bailleur de l'obtention de l'autorisation administrative concernée.

Le Bailleur (ou son représentant) ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité, notamment en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que pour le règlement des taxes et participations y afférentes.

Les travaux entrepris par le Preneur conformément au présent Article 9.4 seront exécutés aux frais et risques du Preneur (qui sera maître d'ouvrage), dans les règles de l'art, en conformité notamment avec les lois et réglementations en vigueur (notamment : les règles de prévention, d'hygiène, de sécurité, la

---



réglementation du travail du Code du travail et celles relatives à l'interdiction du travail dissimulé et/ou applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure), sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires et en respectant les autorisations ainsi obtenues et les documents approuvés par le Bailleur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit. En toute hypothèse, le Preneur :

- s'engage à respecter l'ensemble des dispositions légales et notamment celles concernant le Code de la propriété intellectuelle et celles applicables qui seraient visées à l'Article 9.8.2 ci-dessous ;
- devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, sous la surveillance d'un maître d'œuvre et avec l'intervention d'un bureau de contrôle ; le Preneur transmettra notamment au Bailleur, à première demande de ce dernier, la liste des entreprises et autres intervenants concourant à la réalisation des travaux, accompagnée des références et éléments permettant leur identification ;
- ne devra pas encombrer l'accès aux immeubles avoisinants de gravât ou détritrus en cours de travaux, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties ou décharges ; les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur (ou à son mandataire) si celui-ci en fait la demande ; et
- devra s'efforcer de limiter les troubles et nuisances sonores ou autres pour les occupants des immeubles avoisinants. Le Preneur réalisera les travaux bruyants dans des plages horaires à définir avec le Bailleur.

Le maître d'œuvre / architecte et/ou le bureau de contrôle du Bailleur qui interviendront en qualité de conseil de ce dernier auront accès aux travaux et à toute information requise et effectueront un contrôle de bonne fin des travaux, le tout aux frais du Preneur et sans risque ou responsabilité quelconque pour le Bailleur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le Preneur devra fournir après exécution des travaux, les dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) incluant les plans de recollement des ouvrages exécutés, les rapports du bureau de contrôle sur la conformité des aménagements et installations électriques ainsi que l'avis favorable de la commission de sécurité si l'avis de cette dernière est nécessaire.

**9.4.4** Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des nuisances ou des dommages imputables aux travaux du Preneur.

Le Preneur s'engage à assumer toutes les conséquences financières et les dommages ou nuisances pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemnisera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait des travaux réalisés par le Preneur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

---

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment responsabilité civile et décennale).

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, pour l'ensemble des intervenants visés ci-dessus ainsi que (le cas échéant) pour lui-même, une copie certifiée conforme de ces polices et des notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

- 9.4.5 Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ont été approuvés, dans leur principe, par le Bailleur.

Le Preneur demeurera entièrement responsable de la réalisation de ses travaux (tant vis-à-vis du Bailleur que de tous tiers) et, en particulier, s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice que ses travaux ou leurs études auraient pu causer au Bailleur.

- 9.4.6 En cas de départ du Preneur en cours ou en fin du présent Bail ou de ses renouvellements (y compris si le départ du Preneur résulte d'une cession ou d'un transfert du droit au présent Bail), tout embellissement, travaux, construction, amélioration, aménagement, modification, réparation, cloisonnement ou autres immeubles par destination réalisés par le Preneur (y compris dans le cadre du Bail Initial), que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, deviendront propriété du Bailleur, par voie d'accession, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté alternative d'exiger du Preneur la dépose et l'enlèvement de tous travaux et installations réalisés par le Preneur (y compris dans le cadre du Bail Initial) (les "*Travaux Spécifiques*") aux frais exclusifs du Preneur, à l'exception des cloisonnements et/ou câblages.

- 9.4.7 Le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution du Loyer, par dérogation le cas échéant à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-et-un (21) jours, l'ensemble des réparations et travaux de toute nature que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans l'Immeuble (y compris tous éventuels travaux liés à la mise en jeu des assurances et/ou garanties obligatoires).

Toutefois, dans l'hypothèse où des travaux visés à l'article 1724 du Code civil (à l'exclusion de tous travaux touchant la passerelle ou ouvrage qui pourrait être érigé(e) puis, le cas échéant, modifiée ou retirée/désinstallée, entre l'Immeuble INFLUENCE et l'immeuble voisin INFLUENCE 2.0) occasionneraient une inaccessibilité de Surfaces Utiles excédant 500 m<sup>2</sup> pendant plus de vingt-et-un (21) jours consécutifs, le Preneur bénéficiera d'une réduction de loyer à proportion des Surfaces Utiles rendues inaccessibles pendant la durée excédant vingt-et-un (21) jours.

Le Bailleur se réserve, sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, la possibilité :

- (i) d'apporter, à ses frais, tous changements ou modifications à la façade de l'Immeuble aux fins de créer une passerelle ou tout accès de l'Immeuble avec un immeuble voisin qui serait occupé par
-

le Preneur, ainsi que toutes modification des circulations dans l'Immeuble qui résulteraient de la création de cette passerelle ou de cet accès (sous réserve toutefois que l'accessibilité du Preneur à l'Immeuble ne soit pas dégradée de ce fait) ; et/ou

- (ii) d'apporter toute modification à la passerelle ou ouvrage susvisés et/ou, dès lors que le Preneur ne serait plus l'unique occupant de l'Immeuble et de l'immeuble voisin auquel cette passerelle ou ouvrage serait raccordé, de retirer/désinstaller ladite passerelle ou ledit ouvrage ; et/ou
- (iii) de placer, si cela s'avère nécessaire, tout ou partie des espaces et installations à usage collectif de l'Immeuble et notamment la passerelle et/ou son accès (ainsi que tous accès de l'Immeuble), en copropriété, dans une AFUL, une ASL ou autre (les décisions et mesures de toute sorte prises par l'éventuel syndicat de copropriété, AFUL, ASL ou autre s'imposant par leur nature même au Preneur) ; et/ou
- (iv) de mettre en œuvre toutes techniques nouvelles ayant pour objet de fournir le même type de prestation dans l'Immeuble que celles existantes à ce jour ;

ce que le Preneur reconnaît expressément et accepte d'ores et déjà.

Concernant l'accès de tout ou partie de l'Immeuble, le Bailleur ne pourra prendre aucune mesure sans concertation et accord avec le Preneur, sauf urgence.

Les Parties se concerteront aux fins de minimiser la gêne occasionnée (notamment sur les créneaux horaires et les accès) pour le Preneur par la réalisation des travaux du Bailleur. En particulier, les dispositions suivantes devront être respectées :

- la zone concernée par les travaux sera fermée et signalée pour interdire tout passage entre la zone de bureau et le chantier ;
- elle sera protégée afin d'éviter la propagation des poussières.

Une information sur le déroulement et le calendrier des travaux sera transmise par le Bailleur au Preneur préalablement à leur mise en œuvre pour permettre d'anticiper les éventuelles nuisances ou contraintes pouvant impacter les conditions de travail.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties qu'en cas de création d'une passerelle ou de tout ouvrage aménageant les accès de l'Immeuble et modifiant la façade, comme en cas de sa modification ou démolition/retrait/désinstallation (ainsi qu'il est dit au paragraphe (ii) ci-dessus), le Preneur souffrira tous les travaux et/ou modification de surfaces du Bail y afférents (notamment toute réduction de surfaces résultant de reprise de charges) sans modification du loyer ni recours contre le Bailleur (le Preneur ne pouvant s'opposer à de tels travaux), et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil et nonobstant toute clause contraire des présentes.

Le Preneur donnera accès aux locaux loués au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux (2) jours ouvrés.

Le Bailleur, son mandataire ou le syndicat ou organe de gestion des espaces et installations à usage collectif de l'Immeuble susvisé (AFUL, etc.), aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir

---

d'autres immeubles et qui traversent l'Immeuble. Dans l'hypothèse où ces travaux d'installation et /ou de modification, d'amélioration, de remplacement, de modernisation, de mise aux normes etc., d'éléments d'équipement de quelque nature que ce soit, et même si le Preneur n'est pas desservi par ceux-ci, viendraient à nécessiter la reprise d'une partie de l'Immeuble, le Preneur devra restituer au Bailleur, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, les surfaces nécessaires à la réalisation des travaux prévus dans la limite de un pour cent (1%) des Surfaces Utiles de l'Immeuble.

**9.4.8** Le Preneur informera immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans l'Immeuble et dont le Preneur aurait connaissance.

**9.4.9** Le Preneur déposera à ses frais et sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

Si les interventions prévues au paragraphe précédent sont couvertes par des assurances souscrites par le Bailleur, le Preneur fournira à celui-ci les éléments permettant d'actionner les assurances concernées de manière à permettre, si cela est possible, le remboursement de tout ou partie des frais ainsi encourus par le Preneur.

**9.4.10** Le Preneur supportera tous travaux qui seraient exécutés par les voisins de l'Immeuble quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, et s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur ou du mandataire gérant l'Immeuble.

## **9.5** *PLAQUES – ENSEIGNES – TÉLÉCOMMUNICATION*

**9.5.1** Le Preneur pourra installer toute signalétique, selon les formes et modèles de son choix et à tout emplacement de son choix à l'intérieur de l'Immeuble, dans le respect des stipulations du Bail.

**9.5.2** Le Preneur pourra également installer un ou plusieurs store(s), plaque(s), signalétique(s) (lumineuses ou non), antenne(s) externe(s), banderole(s) ou installation(s) quelconque(s), sur l'Immeuble, sous réserve toutefois d'avoir préalablement :

(i) recueilli l'accord écrit du Bailleur (tant sur la nature desdites signalétiques que leur taille et leur emplacement) ; et

(ii) obtenu toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient requises (le Preneur devant immédiatement retirer lesdites signalétiques dans le cas où ces autorisations seraient retirées ou ne seraient pas maintenues pour quelque raison que ce soit).

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements, ou de leur remplacement.

Il est précisé que le Preneur a, dans le cadre du Bail Initial, d'ores et déjà sollicité et obtenu l'autorisation du Bailleur en vue de l'installation, dans le respect des stipulations ci-dessus (notamment le maintien par le Preneur de toutes autorisations administratives nécessaires), d'une enseigne sur la façade de l'Immeuble.

---

**9.5.3** Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien desdites autorisations et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

**9.5.4** Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

**9.5.5** Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

**9.5.6** Le Preneur pourra, à ses frais et risques, installer sur le toit des antennes de réception (tout opérateur) avec des antennes internes de réémission du signal à l'intérieur du bâtiment, ainsi que toute autre antenne plus performante résultant des évolutions techniques futures, sous réserve de respecter à tout moment la réglementation applicable et d'obtenir (puis maintenir) toutes autorisations nécessaires à cet effet.

En revanche, le Bailleur ne pourra installer ou faire installer des antennes relais d'opérateurs de téléphonie.

## **9.6** ***PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES***

**9.6.1** Le Preneur n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de l'Immeuble, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble anormal pour le voisinage.

Le Preneur n'utilisera aucun appareil à combustion lente.

Le Preneur ne pourra pas installer dans l'Immeuble aucune machine susceptible de causer des troubles anormaux aux voisins.

Le Bailleur autorise le Preneur à installer, aux frais et risques de ce dernier, un système de vidéosurveillance dans l'Immeuble et aux abords de celui-ci, sous réserve que le Preneur respecte à tout moment la réglementation applicable et obtienne (puis maintienne) toutes autorisations nécessaires à cet effet.

### **9.6.2** ***Abonnements Réseaux***

Le Preneur souscrira tous les abonnements d'électricité et de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.

Le Preneur fera son affaire, au terme du Bail (tel que, le cas échéant, renouvelé), de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

---

Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

Le Preneur supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications (à l'exception toutefois des Mises aux Normes Bailleur, lesquelles demeureront supportées par le Bailleur), et laissera traverser l'Immeuble par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

- 9.6.3** Le Preneur ne procédera dans l'Immeuble à aucune vente publique de meubles ou autres objets.
- 9.6.4** Le Preneur ne placera ou laissera placer aux entrées de l'Immeuble, rien qui contreviendrait aux règles de sécurité, aux normes sanitaires, à l'harmonie et à l'esthétique de l'Immeuble, ou qui nuirait aux voisins de l'Immeuble. Le Preneur laissera en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.
- 9.6.5** Le Preneur devra se rapprocher du Bailleur ou de son mandataire pour toute installation de matériel excédant la charge de plancher de l'Immeuble, que le Bailleur indiquera (selon les surfaces concernées) à première demande du Preneur.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra installer de machinerie de nature à créer des troubles anormaux aux voisins ou au Bailleur sans l'autorisation spéciale et écrite du Bailleur. Le Preneur, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

- 9.6.6** Le Preneur prendra toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et, le cas échéant, pour les détruire.
- 9.6.7** Le Preneur veillera à ce que la bonne tenue et la tranquillité de l'Immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel et de ses visiteurs.
- 9.6.8** Le Preneur n'entreposera pas des produits dangereux, inflammables, matière radioactive, corrosive et de façon générale tout produit pouvant mettre en jeu la sécurité des occupants de l'Immeuble ou l'hygiène de l'Immeuble.
- 9.6.9** Le Preneur effectuera et fera effectuer périodiquement par des organismes indépendants agréés les contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques comprises dans l'Immeuble selon la réglementation en vigueur en fonction du type d'équipement. Le Preneur devra justifier, à première demande du Bailleur, de la souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion technique de l'Immeuble auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs.

Le Preneur procédera à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation et les maintiendra en parfait état.

- 9.6.10** Le Preneur s'engage à prendre toutes dispositions pour poursuivre, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, l'ensemble des contrats de services relatifs à la gestion de l'immeuble (et notamment la sécurité
-

incendie, le gardiennage, le contrôle d'accès, l'accueil, le nettoyage, la gestion des déchets, l'entretien espaces verts...) mis en place par le Preneur dans le cadre du Bail Initial.

#### **9.6.11** *Charges*

Le Preneur étant le seul occupant de l'Immeuble, il devra acquitter, conformément à l'Article 16.3 ci-dessous, l'intégralité des charges et impôts relatifs à l'Immeuble (dès lors qu'ils ne sont pas expressément mis à la charge du Bailleur au titre des présentes), ainsi que toutes consommations personnelles de l'Immeuble, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, internet, etc., ainsi que toutes les primes d'assurances.

À cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

#### **9.7** *EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT*

Le Preneur ne pourra utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, les motos, scooters ou vélos ainsi que les véhicules de services.

Il ne devra pas y entreposer de produits dangereux. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence ou de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

Il devra respecter la signalisation indiquée et les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résulteront des directives qui lui seront données par le Bailleur ou des prescriptions du règlement intérieur s'il existe, et des modifications qui pourraient lui être apportées.

Le Preneur devra collecter et restituer à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique, ou encore en fin de jouissance.

Le Preneur s'engage à ne pas transformer les parkings en archives, ou tout autre usage.

#### **9.8** *RÈGLEMENTS*

##### **9.8.1** *Prescriptions générales*

Dans le cas où par suite d'une violation par le Preneur de la réglementation spéciale relative à son activité ou par suite d'un manquement du Preneur à ses obligations résultant des présentes, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive de l'Immeuble, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail (sauf mise en jeu par le Bailleur de la clause résolutoire), ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du présent Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de bail pour non exploitation de l'Immeuble. Le Preneur resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au

---

paiement des loyers et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent Bail.

#### 9.8.2 **Travaux**

Le Preneur s'engage à respecter les articles du Code du travail relatifs aux règles applicables aux travaux effectués dans un établissement par une entreprise extérieure.

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de prévention, d'hygiène et de sécurité. En tant que maître d'ouvrage, il aura l'obligation de respecter les réglementations en la matière, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur détiendra dans l'Immeuble :

- (i) les dossiers administratifs des travaux d'aménagement de l'Immeuble ou des autres travaux qui auraient été réalisés par le Preneur et notamment les approbations desdits aménagements par les organismes de contrôle agréés ;
- (ii) les dossiers de contrôle annuel par les mêmes organismes des installations pour lesquelles ces contrôles sont obligatoires.

À défaut de pouvoir présenter les dossiers complets et tenus à jour aux commissions de sécurité le cas échéant, le Preneur encourt à ses risques et périls la fermeture administrative des locaux qu'il exploite, sans préjudice de toute autre action judiciaire.

#### 9.8.3 **Sécurité – Gardiennage**

Le Preneur s'assurera personnellement et de manière appropriée, de la surveillance, de la sécurité et du gardiennage de l'Immeuble, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

#### 9.8.4 **Installations classées**

Le Preneur s'interdit de tout fait susceptible de provoquer des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L.5111-1 du Code de l'environnement et prendra soin, dans l'exercice de son activité et pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements, de la préservation des intérêts énoncés dans ce texte.

Notamment, le Preneur n'exploitera pas dans l'Immeuble d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans l'hypothèse où, nonobstant ce qui précède, des installations classées pour la protection de l'environnement seraient exploitées dans l'Immeuble (y compris en suite d'une évolution de la réglementation) :

- (i) le Preneur s'en déclarera l'exploitant (en informant le Bailleur) et s'engage à en assurer, à ses frais, la maintenance et les réparations ou remplacements qui s'avèreraient nécessaires pour quelque cause que ce soit ;
-



- (ii) le Preneur respectera l'ensemble des prescriptions applicables à ces installations ainsi que celles de tout arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter y afférent ainsi que les prescriptions de tout arrêté complémentaire futur ;
- (iii) le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de toute réclamation, demande, plainte, injonction ou autre liée à l'exercice de son activité dans l'Immeuble et émanant de tout tiers ou de toute administration ; et
- (iv) en fin de jouissance de l'Immeuble ou en cas de cessation d'activité d'une installation classée du Preneur, ce dernier devra se conformer à toutes les obligations lui étant imposées dans ce cadre, et notamment à toute remise en état, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre.

#### 9.8.5 *Déchets*

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet. Est un déchet au sens des présentes tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble ou immeuble abandonné ou que le Preneur destine à l'abandon.

### ARTICLE 10 CESSION – SOUS-LOCATION

10.1 Le Preneur ne pourra pas concéder la jouissance ou sous-louer l'Immeuble à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer, ou à mettre à disposition, une partie de l'Immeuble à une ou plusieurs personne(s) morale(s) financées par la Région, dans la limite totale à tout moment de trente pour cent (30%) des Surfaces Utiles de l'Immeuble (aucune sous-location ou mise à disposition n'étant autorisée au-delà de ce seuil).

Si, pendant la durée du Bail et/ou de ses éventuels renouvellements, un des sous-locataires ou sous-occupant de l'Immeuble venait à ne plus être financé par la Région, le Preneur s'engage à solliciter l'accord du Bailleur pour le maintien de ce sous-locataire dans l'Immeuble et à défaut, faire son affaire de la résiliation des conventions de sous-location ou sous-occupation préalablement consenties et de la complète libération des locaux concernés par le sous-locataire et/ou sous-occupant (celui-ci devenant alors occupant sans droit ni titre).

10.2 Dans le cas où une sous-location serait consentie, le Preneur informera le Bailleur de cette sous-location et de ses suites, et fournira au Bailleur, à première demande de sa part, la liste des sous-locataires ainsi que la copie de toute sous-location ou sous-occupation quelconque consentie relativement à l'Immeuble.

Le Preneur ne pourra concéder à ses sous-locataires plus de droits qu'il n'en détient lui-même au titre du présent Bail.

---

Les locaux loués (à savoir l'Immeuble) formant un tout indivisible, tant matériellement que dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au Bailleur et devra (ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de sous-location à l'encontre du Bailleur ; étant précisé que :

- le Preneur restera seul responsable de la bonne exécution de toutes les clauses du présent Bail à l'égard du Bailleur ; et
- l'éventuelle indemnité d'éviction à verser par le Bailleur au Preneur en fin de Bail ne prendra pas en compte les indemnités à verser aux sous-locataires.

Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Code de commerce et de celles non codifiées du décret n°93-960 du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

Tous travaux d'aménagement et de remise en état (non seulement lors de l'installation des sous-locataires mais aussi lors de leur départ), consécutifs aux sous-locations éventuelles, seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires mais aussi lors de leur départ.

Le Preneur devra s'assurer que le sous-locataire souscrive les polices d'assurances visées à l'Article 11.3 et que celles-ci comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, comme prévu à l'Article 11.

**10.3** Le Preneur s'engage à ce que tout sous-locataire respecte scrupuleusement l'ensemble des termes et conditions du Bail, ainsi que les conditions suivantes :

- La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent Bail. Par dérogation expresse à l'article L.145-32 du Code de commerce, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle, le Preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.
  - Le sous-locataire s'engage à ne pas demander d'indemnité d'éviction ou toute autre indemnité au Bailleur.
  - Le sous-locataire devra personnellement occuper les locaux sous-loués, et n'aura pas le droit de consentir des contrats de sous-location à quelque personne que ce soit.
  - Le sous-locataire ne pourra réaliser des travaux dans l'Immeuble.
  - Le sous-locataire s'engage à n'intenter aucun recours ou action quelconque contre le Bailleur.
  - Le sous-locataire s'engage à souscrire et maintenir toutes les polices d'assurances visées à l'Article 11 et que celles-ci comportent une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, comme prévu à l'Article 11.
  - Le sous-locataire s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur à quelque titre que ce soit, et à ne pas rester dans l'Immeuble après la fin du Bail ou de son sous-bail. Si le sous locataire n'a pas quitté l'Immeuble à l'expiration du Bail ou du sous-bail, il sera considéré comme occupant sans droit ni titre.
-

Si à l'expiration du Bail, le sous-locataire reste dans une quelconque partie de l'Immeuble, le Preneur devra payer au Bailleur un loyer égal au loyer total du Bail en vigueur majoré de vingt-cinq pour cent (25%), étant précisé que la présente clause ne constitue pas un droit pour le sous-locataire de rester dans l'Immeuble après la fin du Bail.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

Le présent Article 10.3 devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

**10.4** Le Preneur initial ne pourra céder son droit au bail sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra discrétionnairement le refuser.

Dans le cas où le Preneur ne serait plus la Région (à la suite d'une cession autorisée en application de l'alinéa ci-dessus), celui-ci ne pourra céder ou transférer son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou dans le cas d'un apport partiel d'actifs ou d'une fusion, sous réserve dans chacun desdits cas, de l'agrément préalable du cessionnaire (cession de fonds de commerce) ou bénéficiaire (apport partiel d'actif ou fusion) dans les conditions ci-dessous ; toute autre cession étant interdite.

En cas de cession/transfert du droit au bail dans le cadre d'une cession de fonds de commerce ou d'un apport partiel d'actifs ou d'une fusion, le Bailleur ne pourra refuser son agrément du cessionnaire ou bénéficiaire de l'apport (ou de la fusion) que pour justes motifs et notamment, sans que ceux-ci ne soient limitatifs, (a) la surface financière dudit cessionnaire ou bénéficiaire ou (b) sa capacité à exécuter les obligations mises à sa charge aux termes du Bail.

En toute hypothèse (y compris en cas de cession autorisée expressément par le Bailleur), la cession du droit au bail :

- (i) ne pourra intervenir s'il est dû des loyers et/ou charges et/ou toutes autres sommes au Bailleur dans le cadre du Bail, et/ou si le cessionnaire ne fournit pas, au plus tard à la date de signature de l'acte de cession, les garanties locatives prévues au Bail ; et
- (ii) ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur.

Toute clause de cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée nulle (uniquement en ce qu'elle contredit la présente clause).

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation en résultant, ainsi que du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur restera garant, solidairement avec le cessionnaire (ou bénéficiaire du transfert) du droit au bail et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des stipulations du présent Bail pendant une durée de trois (3) ans suivant la cession (ou le transfert).

---

## ARTICLE 11 ASSURANCES

11.1 Le Bailleur pourra assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- (i) l'Immeuble en valeur à neuf hors taxe y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code civil contre tous les risques usuels de destruction. L'assurance pourra porter sur les risques suivants : incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, bris de glace, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, terrorisme, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux, dommages liés à la circulation des fluides. L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers dans la limite d'une durée de trois années, les frais de déblais, remblais et les honoraires d'experts.
- (ii) sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations de l'Immeuble, ainsi que des activités du personnel en charge de leur gestion. Il est précisé que les occupants sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

11.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part des primes (toutes taxes comprises) résultant des polices susvisées et ce conformément à l'Article 16 ci-dessous. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

11.3 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, les explosions et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du Bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'Immeuble, les objets, le mobilier, le matériel le garnissant ainsi que ses frais supplémentaires consécutifs à un sinistre garanti.

Il devra également assurer le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre de dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs ou non, survenant dans l'Immeuble ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et notoirement solvable. Cette responsabilité devra être assurée pour un montant conforme aux meilleures pratiques de marché en vigueur.

Le Preneur devra enfin acquitter exactement les primes ou cotisations de cette police et justifier du tout au Bailleur dans les 30 jours de chaque réquisition de celui-ci par une attestation délivrée directement par la compagnie d'assurance.

11.4 Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties prévues à l'Article 11.1 ci-dessus à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ainsi que tous occupants du chef du Preneur.

Le Preneur renonce expressément à tout recours ou action quelconque contre le Bailleur, ses mandataires et/ou ses/leurs assureurs du fait des dommages susvisés.

---

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tout recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées.

**11.5** Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur sera tenu de lui rembourser toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'Article 2.1.1 à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

**11.6** Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée.

**11.7** Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable à l'Immeuble.

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

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du Bailleur.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur, pour aggravation de risque, 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.

## **ARTICLE 12 RESPONSABILITÉ - RÉCLAMATIONS**

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 11 ci-dessus, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

*(i)* En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

*(ii)* En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes et de tous systèmes informatiques et autres équipements, s'il en existe, sauf – s'agissant des seuls Gros Équipements – manquement du Bailleur à son obligation de remplacement total desdits Gros Équipements (pour autant que le Preneur ait respecté ses obligations d'entretien et de maintenance).

---

- (iii) En cas de dégâts causés à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- (iv) En cas d'agissements générateurs de dommages ou nuisances de tous tiers en général.
- (v) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- (vi) En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans l'Immeuble quelle qu'en soit la cause, le Preneur prendra à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, de ses visiteurs et fournisseurs, soit de tout tiers.
- (vii) En cas de travaux du Bailleur (sauf manquements de sa part à ses obligations au titre des présentes).

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser.

### **ARTICLE 13 DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

**13.1** Dans le cas où à la suite d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'Immeuble ou d'un sinistre quelconque, l'Immeuble viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

**13.2** Par dérogation à l'article 1722 du Code civil :

- (i) Si une fraction de l'Immeuble représentant une Surface Utile cumulée inférieure à vingt-cinq pour cent (25%) de la Surface Utile totale de l'Immeuble était détruite ou rendue inutilisable de façon structurelle à la suite d'un sinistre quelconque :
  - le Preneur ne disposera pas de la faculté de mettre fin au Bail ; et
  - le Bailleur bénéficiera d'une période de six (6) mois pour étudier la possibilité de remettre l'Immeuble dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de Mise à Disposition.

Pendant cette période de six (6) mois, le Bail continuera à produire tous ses effets, le Loyer étant réduit au prorata de la Surface Utile restant disponible.

Si, au cours de la période de six (6) mois susvisée, le Bailleur décidait la remise en état de l'Immeuble :

- (a) le loyer dû aux termes du Bail continuera à être dû, au prorata des Surfaces Utiles utilisables par le Preneur, pendant les travaux de remise en état ; et
  - (b) la remise en l'état de l'Immeuble permettant des conditions d'exploitation au moins similaires à celles existant à la date de survenance du sinistre devra intervenir dans un
-

délai maximum de deux (2) années à compter de la destruction partielle de l'Immeuble ou du sinistre rendant l'Immeuble partiellement inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction de l'Immeuble s'avérait impossible dans le délai susvisé, le présent Bail se trouverait résilié, à l'expiration d'un délai de douze (12) mois suivant la notification en ce sens adressée par le Bailleur au Preneur, sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 11 du Bail ci-dessus restant acquis à la Partie qui en est bénéficiaire.

À défaut d'accord entre les Parties sur le pourcentage des Surfaces Utiles de l'Immeuble rendues inutilisables ou sur le calcul de la réduction de Loyer, un expert sera choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur à l'effet de trancher ce différend. À défaut pour les Parties de nommer un tel expert dans les vingt (20) jours ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, de même que les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné. Ces dispositions s'appliqueront *mutatis mutandis* à défaut d'accord entre les Parties sur la nature totale ou partielle du sinistre.

Il fixera en accord avec les Parties le montant de ses honoraires. Les frais et honoraires de l'expertise amiable seront avancés par moitié par chacune des Parties. Ils seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

- (ii) Si une fraction de l'Immeuble représentant une Surface Utile cumulée supérieure ou égale à vingt-cinq pour cent (25%) de la Surface Utile totale de l'Immeuble était détruite ou rendue inutilisable de façon structurelle à la suite d'un sinistre quelconque, le présent Bail pourra être résilié de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des Parties, sans indemnité réciproque, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article 11 du Bail ci-dessus restant acquis à la Partie qui en est bénéficiaire.

À défaut de résiliation du Bail dans les conditions ci-dessus dans les six (6) mois de la survenance du sinistre et en tout état de cause avant le démarrage des travaux de remise en état qui seraient, le cas échéant, engagés par le Bailleur, et tant qu'une telle résiliation ne sera intervenue, les stipulations du paragraphe 13.2(i) ci-dessus s'appliqueront *mutatis mutandis*.

## **ARTICLE 14 VISITE DE L'IMMEUBLE**

- 14.1** Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans l'Immeuble, 24 heures sur 24, notamment afin de (i) permettre la réalisation de travaux, réparations et/ou interventions quelconques du Bailleur et/ou de ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers dans l'Immeuble conformément aux stipulations du Bail et/ou (ii) organiser et permettre les visites de sécurité ainsi que toutes les visites liées à la mise en œuvre par le Bailleur des garanties visées aux articles 1792 et suivants du Code civil (entreprises, assureurs, experts, conseils, maître d'œuvre,
-

etc.). et/ou (iii) de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble.

Ces visites ne pourront avoir lieu, sauf urgence, qu'après préavis de vingt-quatre (24) heures de la part du Bailleur.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure dans l'Immeuble ou ses abords, le Bailleur communiquera au Preneur, avant toute intervention (sauf urgence), l'identité des entreprises intervenantes.

- 14.2** Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les dix-huit (18) derniers mois de jouissance, et de plus en cas de mise en vente directe ou indirecte de l'Immeuble, le Preneur devra laisser visiter l'Immeuble par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire et de leurs conseils, tous les jours ouvrables, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de 24 heures. Le Bailleur pourra également faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

## **ARTICLE 15 RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS**

- 15.1** Six (6) mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

- 15.2** Lors du départ du Preneur en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra restituer l'Immeuble, libre de toute occupation et de tout mobilier, et après l'avoir remis à ses frais en état d'usage, à savoir : en bon état de propreté, entretien et réparations (la vétusté et l'usure normale des locaux restant en fin de jouissance du Preneur à la charge du Bailleur), le tout sans qu'il soit nécessaire pour le Preneur de décroquer et/ou de déposer le câblage mais pour autant que le Preneur ait retiré les Travaux Spécifiques qu'il aurait pu réaliser en cours de Bail et qui serait requis par le Bailleur ; étant expressément convenu que :

- l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur (y compris pendant le Bail Initial) ne limite aucunement l'obligation de remise en état par le Preneur prévue ci-dessus ; et
- dans le cas où l'enlèvement par le Preneur des Travaux Spécifiques conduirait à des dégradations des locaux ou ses équipements (arrachements, etc.), le Preneur y remédiera en remettant notamment, le cas échéant, en état les peintures ou revêtements ou sol ou sur mur et/ou faux-plafonds.

À défaut, le Preneur s'engage à payer au Bailleur le coût pour effectuer les réparations, entretien et mise en propreté nécessaires.

Le Bailleur conservera la faculté d'exiger (ou non) du Preneur la restitution de l'Immeuble dans son état antérieur à la réalisation de tous travaux ou la pose de toutes installations quelconques qui n'auraient pas été autorisées par le Bailleur conformément aux stipulations de l'Article 9.4 ci-dessus.

---



**15.3** Le Preneur devra restituer l'Immeuble à la date de son départ, dans un état conforme aux stipulations de l'Article 15.2 ci-dessus ; la comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée permettant de déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires à la remise en état de l'Immeuble. À cet effet :

(i) Six (6) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé à un pré-état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations et entretien non encore effectuées restant à la charge du Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte, maître d'œuvre et/ou bureau de contrôle du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

(ii) Le jour de restitution totale ou partielle de l'Immeuble (telle que visée ci-dessus), il sera procédé à un état des lieux de l'Immeuble, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

**15.4** Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par un expert dont la désignation devra intervenir selon les modalités suivantes :

- Le montant des réparations sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixé par un expert mentionné à l'Annexe 6, étant précisé que l'expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.
- Dans l'hypothèse où les Parties n'arriveraient pas à s'entendre sur le nom de l'expert ou si l'expert a travaillé pour l'une des parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant en référé qui nommera un des experts figurant sur la liste annexée aux présentes.
- L'expert agira, dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil.
- L'expert devra rendre sa décision dans les soixante (60) jours de sa saisine et sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Les travaux de remise en état de l'Immeuble qui seraient nécessaire en application des stipulations de l'Article 15.2 ci-dessus seront en toute hypothèse à la charge du Preneur.

**15.5** Si les travaux ne sont pas réalisés avant la fin du Bail (tel que, le cas échéant, renouvelé), le Preneur sera redevable envers le Bailleur, outre leur coût, d'une indemnité journalière égale à l'intégralité du loyer en vigueur majoré de vingt-cinq pour cent (25%), calculée *pro rata temporis*, à laquelle s'ajoute les charges, taxes et autres accessoires du loyer, pendant le temps d'immobilisation de l'Immeuble nécessaire à la réalisation des travaux ou réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du Bail (tel que, le cas échéant, renouvelé).

---

## ARTICLE 16 IMPÔTS ET CHARGES

### 16.1 *PRINCIPE GÉNÉRAL DE L'ALLOCATION DES IMPÔTS ET CHARGES*

16.1.1 À titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Preneur s'engage à supporter tous les impôts, taxes, redevances, contributions, droits, travaux, charges et abonnements relatifs à l'Immeuble et/ou au Bail, à la seule exception de :

- (i) ceux ne pouvant être supportés par le Preneur en application de dispositions d'ordre public immédiatement applicable au Bail (à savoir, à la date des présentes, celles visées comme tel par les dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce) ; et
- (ii) des travaux et réparations à réaliser par le Bailleur dans l'Immeuble en application des présentes, à savoir limitativement :
  - (a) les grosses réparations strictement définies à l'article 606 du Code civil (hors travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique) ;
  - (b) les travaux de Mises aux Normes Bailleur définis à l'Article 9.3.1 ci-dessus ; et
  - (c) le remplacement total des Gros Équipements conformément à l'Article 9.4.1 ci-dessus ;

le tout, de manière à ce que le Loyer et autres accessoires au titre du présent Bail, soient perçus par le Bailleur nets de tous impôts, taxes, redevances, contributions, droits, travaux, charges et abonnements quelconques, de quelque nature que ce soit, autres que ceux limitativement susvisés aux paragraphes (i) et (ii) ci-dessus.

16.1.2 À la date des présentes, et sans préjudice de ce qui précède, les impôts, taxes, redevances, contributions, droits, travaux, charges et abonnements relatifs à l'Immeuble et/ou au Bail, qui seront supportés par le Preneur sont listés aux présentes (notamment son Article 16), et seront supportés par le Preneur à hauteur de 100% de leur montant (le Preneur étant occupant unique de l'Immeuble au titre du Bail), conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce.

Cet inventaire pourra être actualisé et communiqué par le Bailleur au Preneur, chaque fois que nécessaire, afin de prendre en compte toute évolution des charges, impôts, taxes, redevances et/ou travaux afférents à l'Immeuble, de manière à ce que ledit inventaire reflète à tout instant le principe de répartition des impôts, charges et travaux visé au présent Article 16.

### 16.2 *IMPÔTS ET TAXES*

16.2.1 Sans préjudice des stipulations de l'Article 16.1.1 ci-dessus et des autres stipulations du Bail, la répartition des impôts et taxes entre le Bailleur et le Preneur s'effectue de la manière suivante :

BAILLEUR	PRENEUR
Contribution économique territoriale (CET)	Taxe foncière

BAILLEUR	PRENEUR
	Taxes d'égout, de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères
	Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et de stockage
	Taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement
	Taxe sur le Grand Paris
	Tous impôts, taxes et redevances visés à l'Article 16.2.2 ci-dessous

### 16.2.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur :

- (i) les impôts, taxes, redevances, contributions et/ou droits qui lui sont imputables conformément au tableau figurant à l'Article 16.2.1 ci-dessus, ainsi que toutes éventuelles redevances dues au titre de régies municipales, dans chaque cas majorés de la TVA ;
- (ii) tout nouvel impôt, taxe ou redevance émanant d'une collectivité publique, ou national ou européen qui pourrait être créé (ou encore compléter ou se substituer à d'autres existants), liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- (iii) toutes contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable pour le Preneur à un titre quelconque ;
- (iv) tous impôts, taxes, redevances, contributions et/ou droits que le Bailleur aurait à payer au titre du Bail (et ses éventuels renouvellements) et/ou de l'Immeuble et/ou de son occupation ou auquel il est ou serait assujetti, majorés de la TVA, y compris tout nouvel impôt, charge, taxe, redevance, droit qui pourrait être créé ou pourraient ultérieurement remplacer ces taxes ou s'y ajouter ou s'y substituer, à la seule exception des nouveaux impôts, taxes et redevances dont le Bailleur est seul redevable légal, sans faculté de refacturation au Preneur, conformément aux dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce ;

le tout, de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts et/ou taxes pour le Bailleur (conformément, et dans les strictes limites prévues, à l'Article 16.1.1 ci-dessus).

### 16.3 CHARGES

#### 16.3.1 L'exploitation de l'Immeuble sera assurée sous la responsabilité du Preneur, lequel conservera à sa charge exclusive les frais et coûts relatifs à cette exploitation.

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles de l'Immeuble, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances. À cet égard, il

est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

- 16.3.2** Le Preneur supportera, et remboursera au Bailleur, l'ensemble des charges (de toute nature) afférentes à l'Immeuble et/ou au Bail conformément (et dans les strictes limites prévues) à l'Article 16.1.1 ci-dessus, le tout de sorte que le Loyer soit perçu par le Bailleur net de toutes charges (travaux, réparations, etc. de toutes nature, assurances, abonnements, prestations,...) à la seule exception de celles exclusivement imputables au Bailleur en application dudit Article 16.1.1.

Les charges sont soumises à TVA.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus et de celles de l'Article 16.1.1 et des autres stipulations du Bail, les charges seront réparties entre le Bailleur et le Preneur de la façon suivante :

BAILLEUR	PRENEUR
Travaux relevant de l'article 606 du Code civil (hors travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique)	Les primes des polices d'assurances (et autres sommes) visées à l'Article 11 ci-dessus
Travaux de Mise aux Normes Bailleur définis à l'Article 9.3.1 ci-dessus	Les frais de nettoyage (intérieur et extérieur, y compris le ravalement des façades, notamment sur injonction de l'administration), d'entretien et de réparation de l'Immeuble et ses abords
Remplacement total des Gros Équipements limitativement listés ci-après : ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA), conformément à l'Article 9.4.1 ci-dessus	Les travaux d'entretien, de réparation, de modernisation et/ou de mise aux normes de l'Immeuble ainsi que de tous les équipements de l'Immeuble (ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA), groupes électrogènes, appareils de levage et SSI, appareils de production d'énergie, minuteriers, installations électriques ou au gaz, équipements concourants au bon fonctionnement et/ou à la sécurité de l'Immeuble, installations de télécommunications, canalisations, etc.), du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble, à la seule exception des travaux mis à la charge du Bailleur conformément à la colonne ci-contre du présent tableau

BAILLEUR	PRENEUR
	<p>Le remplacement <u>partiel</u> de tous les équipements de l'Immeuble (ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA), groupes électrogènes, appareils de levage et SSI, appareils de production d'énergie, minuteriers, installations électriques ou au gaz, équipements concourants au bon fonctionnement et/ou à la sécurité de l'Immeuble, installations de télécommunications, canalisations, etc.), du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble ;</p> <p>Le remplacement <u>total</u> de tous les équipements de l'Immeuble (à la seule exception des ascenseurs, groupes froid et centrales de traitement d'air (CTA) qui restent à la charge du Bailleur dans les conditions de l'Article 9.4.1), du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble</p>
	<p>Tous les frais liés aux consommations des équipements de l'Immeuble (tels que visés au paragraphe précédent) et, d'une façon générale, toute consommation de fluides quels qu'ils soient ;</p> <p>En particulier, les frais de chauffage et de climatisation, de combustible, d'électricité, etc. ainsi que toutes dépenses de fonctionnement nécessaires au chauffage de l'Immeuble et aux autres équipements de l'Immeuble</p>
	<p>Les frais et salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des travaux et réparations de l'Immeuble et ses équipements susvisés</p>
	<p>Les frais et charges liés aux abords et des espaces verts (jardins, patios, etc.) de l'Immeuble et/ou à ses abords</p>
	<p>Les frais d'élimination, de tri ou de mise aux normes des déchets</p>
	<p>Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu</p>
	<p>L'entretien (y compris les réparations et remplacement), et les relevés, des compteurs divisionnaires</p>
	<p>Les coûts des contrats d'exploitation de l'Immeuble, y compris ceux qui seraient mis en place par le Bailleur</p>

BAILLEUR	PRENEUR
	Les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges
	Les frais d'éclairage de l'Immeuble et ses abords, maintenance et consommation
	<p>Tous les travaux et réparations visés dans la présente colonne de ce tableau résultant de tous cas de force majeure et/ou de la vétusté ; étant toutefois précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le Bailleur ne pourra pas invoquer la vétusté ou la force majeure pour exiger du Preneur la réalisation de ces travaux et réparations ;</li> <li>□ conformément à l'Article 15.2 ci-dessus, la vétusté et l'usure normale des locaux resteront, en fin de jouissance du Preneur, à la charge du Bailleur</li> </ul>
	Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux de l'Immeuble, les charges d'accueil, de courrier, de conciergerie, de gardiennage, de standard téléphonique et téléphone, de décoration et de gestion technique de l'Immeuble, de collecte et gestion des déchets, de gestion des salles de réunions et de leur réservation, et/ou de fitness, etc. (s'il y a lieu) et autres services qui seraient fournis directement ou indirectement par le Bailleur au profit du Preneur
	Les frais de fonctionnement et d'entretien de tout restaurant, cafétéria ou autres prestations similaires au sein de l'Immeuble (y compris le prix du contrat de restauration, assurances correspondantes, acquisition et renouvellement des équipements, matériel de cuisine et/ou petit matériel, frais de fonctionnement de tout groupement ou association constitué(e) pour la gestion du RIE et dont le Preneur serait membre, etc.), le cas échéant ; fluides et consommations quelconques liés audit restaurant (ou assimilés)
	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs

BAILLEUR	PRENEUR
	Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant l'entretien et la propreté, la sécurité et/ou le gardiennage de l'Immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire
	Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement
	La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration de l'Immeuble (hors gestion des loyers de l'Immeuble)
	Les charges issues de l'existence et/ou du fonctionnement d'une association syndicale, AFUL, groupement ou autre ou de l'appartenance de l'Immeuble à différents syndicats de copropriété
	Les frais et honoraires de gestion à l'exclusion (i) des honoraires liés à la gestion du Loyer et (ii) des honoraires liés à la réalisation des travaux à la charge du Bailleur ; et ce, dans la limite d'un montant annuel HT maximal égal à un pour cent (1%) du Loyer annuel HT/HC fixé à l'Article 5.1.1 ci-dessus (sans prise en compte des paliers éventuels) tel que ce montant sera de plein droit actualisé conformément à l'Article 5.1.1 puis indexé conformément à l'Article 6

---

BAILLEUR	PRENEUR
	<p>Toutes charges et tous travaux, de quelque nature que ce soit, liés au Bail (et ses renouvellements), à l'Immeuble et/ou son occupation par le Preneur, à la seule exception des charges et travaux :</p> <p>(i) ne pouvant être supportés par le Preneur en application des dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce ; et/ou</p> <p>(ii) expressément mis à la charge du Bailleur au titre de la colonne ci-contre ;</p> <p>le tout, de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges et/ou travaux pour le Bailleur autres que ceux susvisés (conformément, et dans les strictes limites prévues, à l'Article 16.1.1 ci-dessus)</p>
	La TVA applicable à toutes sommes visées dans la présente colonne.

#### 16.4 **PAIEMENT DES IMPÔTS ET CHARGES**

**16.4.1** Le Preneur versera, chaque trimestre, en sus du Loyer, une provision pour couvrir les impôts et charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant au titre du budget prévisionnel d'impôts et charges.

**16.4.2** Dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans le mois de la réception de la facture du Bailleur.

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

**16.4.3** Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail (le cas échéant, renouvelé).

**16.4.4** Conformément aux dispositions de l'article R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur communiquera au Preneur, à la demande de celui-ci formulée au moins quinze (15) jours à l'avance, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

**16.4.5** Figure en Annexe 7 le budget prévisionnel de charges courantes au titre de l'année 2021 et les clés de répartition (étant précisé que le Preneur étant seul occupant de l'intégralité de l'Immeuble, il supportera l'intégralité des impôts et charges susvisés).



**16.4.6** Figurent en Annexe 8 (i) l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années ainsi que (ii) le récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes (en sus des travaux de construction de l'Immeuble et/ou travaux d'aménagement réalisés dans le cadre du Bail Initial).

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-37 du Code de commerce, le Bailleur communiquera au Preneur tous les trois (3) ans, et dans un délai de deux (2) mois à compter de chacune de ces échéances triennales, les documents suivants :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ; et
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les montants et informations indiqués en Annexe 7 et en Annexe 8 puis à chaque actualisation, sont fournis à titre indicatif, le Preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans lesdits états ; en particulier, il est précisé que :

- l'Immeuble a été pris à bail par le Preneur à l'état neuf dans le cadre du Bail Initial, ainsi que précisé à l'Article 8.2 ci-dessus.
- l'état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois (3) prochaines années (à la date des présentes puis pendant toute la durée du Bail et ses éventuels renouvellements) ne saurait constituer pour le Bailleur un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Le Preneur ne pourra pas poursuivre le Bailleur si des travaux non prévus dans l'état prévisionnel sont réalisés ou si des travaux prévus dans l'état prévisionnel ne sont pas réalisés.

## **ARTICLE 17** ENVIRONNEMENT

**17.1** Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau interdit par la réglementation applicable en vigueur au moment de la réalisation des travaux.

À défaut, ou si ces matériaux venaient à être interdits par une disposition législative ou réglementaire (y compris s'agissant de matériaux utilisés dans le cadre de tous travaux réalisés par lui au cours du Bail Initial), il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : (recherche, diagnostic, suppression ou autres), le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

**17.2** Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les locaux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison des réglementations en vigueur ou à venir, relatives à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Les stipulations ci-dessus sont toutefois sans préjudice de l'application des stipulations des

---

Articles 9.3.2, 9.4.1 et 9.4.7 ci-dessus lorsque ces contrôles, vérifications et travaux concernent et impactent ce qui est prévu à ces articles.

Il devra faire analyser une fois par an au moins tout équipement situé dans l'Immeuble dont une vérification est imposée par la réglementation ou les règles de l'art.

Ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur, qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

**17.3** L'Immeuble ayant été construit en application d'un permis de construire délivré postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997, il n'a pas été établi de diagnostic technique amiante (DTA), ce que le Preneur reconnaît.

**17.4** ***CONTRAINTES EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE***

Dans le cadre d'une politique de développement durable, telle qu'elle résulte des dispositions de la Loi n°2009-967, dite "*Grenelle 1*", en date du 3 août 2009, de la Loi n°2010-788, dite "*Grenelle 2*" promulguée le 12 juillet 2010, et de la Loi n°2018-1021, dite "*Elan*", en date du 23 novembre 2018 (et notamment son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 ainsi que son arrêté en date du 10 avril 2020), le Bailleur étudie l'élaboration d'un plan d'action, visant à la performance environnementale de l'Immeuble.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra prévoir des dispositions particulières pour la gestion, l'exploitation et la maintenance de l'Immeuble telles que :

- le suivi, l'analyse et la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- la gestion efficace des systèmes techniques ;
- le tri des déchets de l'Immeuble (y compris toute partie affectée à la restauration, etc.) ;
- la gestion des déchets de maintenance et d'entretien en favorisant la valorisation ; et/ou
- le choix des produits de nettoyage en prenant en compte les critères sanitaires et environnementaux.

À cet égard, il est attendu du Preneur un comportement "éco-responsable" dans l'Immeuble, celui-ci s'engageant d'ores et déjà à :

- respecter les dispositions qui seront mises en œuvre d'un commun accord pour minimiser les impacts environnementaux, notamment en termes de consommation énergétique, d'eau et de traitement des déchets ;
- sensibiliser ses différents prestataires de services (maintenance, nettoyage, etc.) aux dispositions prises d'un commun accord concernant les contraintes environnementales de l'Immeuble ; et
- fournir les informations demandées par le Bailleur et dont le Preneur aurait la connaissance pouvant entrer dans le cadre d'audits de certification environnementale.

Par ailleurs, les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs s'appliqueront de plein droit (la charge

---

desdites mesures étant alors supportée par le Preneur ou par le Bailleur, selon l'allocation prévue à l'Article 9.3 ci-dessus pour les travaux de mise aux normes). Dans cette optique, le Bailleur, ou son mandataire, et le Preneur conviennent de se rencontrer à première demande du Bailleur et, *a minima* une fois par an à l'effet, notamment, de faire un bilan des actions et de la performance environnementales de l'Immeuble et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.

Une annexe environnementale a été établie préalablement aux présentes entre les Parties en tenant compte des principes exposés au présent article ainsi que des dispositions de l'article L.125-9 du Code de l'environnement et de l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation (ainsi que de leurs textes réglementaires d'application respectifs, notamment les articles D.137-1 à D.137-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les articles R.131-38 et suivants du même code) et est annexée aux présentes en Annexe 11.

17.5 Les labels suivants ont été obtenus pour l'Immeuble :

- "NF Bâtiments Tertiaires - démarche HQE, Bureaux Millésime septembre 2011, version 20 janvier 2012" (phases programme, conception et réalisation) ; et
- "BREEAM Europe : Commercial, Offices, 2009" niveau *Very Good*.

Le Bailleur a communiqué au Preneur, préalablement aux présentes, une copie des certificats ainsi obtenus, ce que le Preneur reconnaît.

## **ARTICLE 18 MODIFICATIONS – TOLÉRANCE – INDIVISIBILITÉ**

18.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur ou de ses mandataires, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification écrite.

18.2 Le Bail (tel que, le cas échéant, renouvelé) est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

## **ARTICLE 19 SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

19.1 Si, pendant la durée du bail initial ou renouvelé, la propriété de l'Immeuble est transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte d'ores et déjà que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, le dépôt de garantie étant transféré automatiquement à l'acquéreur. Cette substitution se réalisera par le transfert de la propriété de l'Immeuble à l'acquéreur.

En cas de cession de l'Immeuble, le Bailleur devra s'assurer que l'acquéreur (*i*) n'est pas situé dans un État ou Territoire Non Coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts et

---

(ii) respecte la réglementation applicable en France en matière de lutte contre le terrorisme et le blanchiment de capitaux, et à en justifier au Preneur à première demande de celui-ci.

**19.2** Dans l'hypothèse où l'acquéreur de tout ou partie de l'Immeuble envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le présent Bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du Bail.

## **ARTICLE 20** PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

**20.1** Il est joint aux présentes en Annexe 9 l'état des risques et pollution (ERP) prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

**20.2** En tant que de besoin, le Bailleur déclare en outre que l'Immeuble n'a subi aucun 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 pendant la période où il en a été propriétaire.

**20.3** Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur un diagnostic de performance énergétique (DPE) conformément aux articles L.134-1 et R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le DPE figure en Annexe 10 des présentes.

Il est rappelé que le DPE n'ayant que simple valeur informative, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations qui y seront contenues.

## **ARTICLE 21** MANQUEMENTS – RÉGLEMENTS PÉCUNIAIRES

### **21.1** ***PÉNALITÉS DE RETARD***

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du loyer, des charges, ou de tout autre somme, portera de plein droit (et sans mise en demeure préalable, la signature des présentes valant mise en demeure) intérêts moratoires à compter de sa date d'exigibilité et jusqu'à son paiement effectif au taux d'intérêt légal majoré de cinq (5) points, sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'Article 22 ou d'exercer d'autres actions. Cette pénalité s'ajoutera de plein droit aux termes de loyer suivants.

### **21.2** ***SUBSTITUTION***

En cas d'observation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail et pour toutes celles ne constituant pas un paiement à faire au Bailleur, ce dernier aura la faculté, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou de faire réparer les conséquences de sa carence par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

---

### **21.3** *IMPUTATION DES PAIEMENTS*

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- (i) frais de recouvrement et de procédure ;
- (ii) dommages et intérêts, et intérêts moratoires ;
- (iii) réajustement du dépôt de garantie (s'il en existe ou en est dû un au titre du Bail) ;
- (iv) créances des 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 ;  
et
- (v) ajustement de la provision pour charges et solde de charges.

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

### **21.4** *SANCTION DE LA RÉSILIATION*

**21.4.1** En cas de départ du Preneur de l'Immeuble autrement que :

- (i) à une date pour laquelle le Preneur aurait valablement donné congé (dans les conditions de forme et de délais prévues au Bail) ; ou
- (ii) à la suite de la résiliation du bail consécutive à un sinistre total en application de l'Article 13.1 ;  
ou
- (iii) à la suite de la résiliation judiciaire du bail prononcée aux torts exclusifs du Bailleur ;

alors, l'ensemble des Loyers restant dus (sans prise en compte des éventuels paliers exceptionnels de loyer) jusqu'à la prochaine date utile pour laquelle le Preneur aurait pu valablement donner congé (dans les conditions de forme et de délais prévues au Bail) deviendront immédiatement exigibles, compte tenu du caractère essentiel et déterminant pour le Bailleur des stipulations de l'Article 3 ci-dessus et des périodes fermes de Bail en résultant à tout instant ; et ce, même si le Bailleur reloue tout ou partie de l'Immeuble, et sans préjudice pour le Bailleur de résilier unilatéralement et de plein droit le Bail aux torts du Preneur et de poursuivre la réparation du préjudice subi du fait de la défaillance du Preneur.

**21.4.2** Au jour de la résiliation du présent Bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition de l'Immeuble.

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter l'Immeuble, il suffirait pour le contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus cité sera réputée nulle et non avenue et ne pouvant faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

À défaut pour le Preneur d'évacuer l'Immeuble, il sera redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation, calculée *pro rata temporis* à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer l'Immeuble jusqu'au jour de sa libération effective et intégrale dans des

---

conditions conformes à celles prévues à l'Article 15 ci-dessus (les clés ayant été restituées et toutes sommes dues et exigibles dûment payées), sur la base d'un montant forfaitairement fixé, pour chaque jour de retard, au loyer en vigueur à l'expiration du Bail majoré de vingt-cinq pour cent (25%). Cette indemnité sera due pendant la période courant de la fin du Bail jusqu'à la date susvisée, toutes charges et taxes étant dues par ailleurs.

#### **ARTICLE 22** CLAUSE RÉSOLUTOIRE – SANCTIONS

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, impôts, taxes, indemnité d'occupation, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail ou de toute disposition légale ou réglementaire, et un (1) mois après un commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, demeuré infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur. Les frais de mise en jeu de la présente clause résolutoire seront supportés par le Preneur.

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans l'Immeuble. En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

À défaut pour le Preneur d'évacuer l'Immeuble, il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation, calculée selon les modalités prévues à l'Article 21.4.2 ci-dessus.

#### **ARTICLE 23** HONORAIRES – FRAIS – ENREGISTREMENT

**23.1** Chaque partie supporte ses propres frais de rédaction des présentes.

**23.2** Le Bail pourra être enregistré et publié à la demande du Bailleur. Tous frais d'enregistrement et de publication encourus seront à la charge du Bailleur.

#### **ARTICLE 24** ÉLECTION DE DOMICILE

**24.1** Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution.

**24.2** Le Preneur fait élection de domicile dans l'Immeuble.

---

## **ARTICLE 25** DÉCLARATIONS DU PRENEUR – OBLIGATION D'INFORMATION

**25.1** Le Preneur déclare avoir tout pouvoir pour conclure le présent contrat et se soumettre au statut des baux commerciaux.

**25.2** Il déclare et certifie sous son entière responsabilité être en règle de toutes ses obligations à l'égard des organes représentatifs de son personnel et être autorisé à accepter l'organisation du restaurant d'entreprise prévue par le présent Bail, au regard des prérogatives que la loi, les règlements ou la convention collective dont il relève accordent aux dits organes pour la gestion et le contrôle de la restauration collective, et des activités culturelles, sociales et sportives du personnel.

**25.3** Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle, pendant le cours du présent Bail, de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans l'Immeuble et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur et conformément à la répartition prévue à l'Article 16 ci-dessus, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

À défaut, le Preneur s'engage à l'égard du Bailleur et ce, de manière irrévocable, à garantir ce dernier de toutes les conséquences liées à son manquement aux obligations susvisées.

## **ARTICLE 26** DIVERS

**26.1** Les Parties reconnaissent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail, lequel constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, et conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties assume le risque de survenance de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution de l'une quelconque des dispositions du Bail, excessivement onéreuse pour cette Partie et, en conséquence, chacune des Parties renonce expressément par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil, dans l'hypothèse où elles s'appliqueraient au présent Bail.

**26.2** Le présent contrat et ses annexes constituent l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout accord ou lettre ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail de l'Immeuble (notamment le Bail Initial, lequel a été amiablement résilié entre les Parties, sans indemnité à devoir de part ni d'autre à ce titre, à effet un instant avant la prise d'effet du présent Bail).

**26.3** Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques ou autres en ce inclus ceux repris dans les annexes du présent Bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses mandataires ne sont pas garantis par le Bailleur ou ses mandataires, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

**26.4** Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de Procédure Civile.

---

**26.5** Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

**26.6** Les annexes des présentes font partie intégrante du présent Bail.

En cas de contradiction entre une annexe et le corps du présent Bail, ce dernier prévaudra.

#### **ARTICLE 27** LOI APPLICABLE – JURIDICTION

**27.1** Le présent contrat sera régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

**27.2** Tout litige auquel les présentes pourraient donner lieu, notamment pour leur validité, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à la compétence exclusive du TRIBUNAL JUDICIAIRE du lieu de situation de l'Immeuble.

Fait à Paris, le [ ] janvier 2021,

en [deux (2)] exemplaires originaux.

**BAILLEUR**

**PRENEUR**

---

Monsieur [Philippe JOLAND]

---

Madame [Valérie PÉCRESSE]



**ANNEXES :**

- 1.** Plans de l'Immeuble
  - 2.** Relevé de Surface Utiles (*annexé à titre informatif*)
  - 2.Bis** Définition de "*Surface Utile*" (courriel du 14 novembre 2016)
  - 3.** Plans des locaux ERP
  - 4.** Compte bancaire du Bailleur
  - 5.** État des lieux d'entrée
  - 6.** Experts
  - 7.** Budget prévisionnel de charges courantes et clés de répartition
  - 8.** État prévisionnel des travaux envisagés sur 3 ans - État récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 années précédentes
  - 9.** État des risques et pollution (ERP)
  - 10.** Diagnostic de Performance Énergétique
  - 11.** Annexe environnementale
-