

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- La **SARL EPP MONTREUIL BEAUNE**, au capital de 7 622,45 Euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 423 231 141 dont le siège social est à PARIS 10ème - 54, rue de Paradis, représentée par, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le Bailleur",

- Le **DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS**, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la Délibération n°2021-VII-23 du conseil départemental en date du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation permanente,

Ci-après dénommée "le Preneur",

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

II A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

De convention expresse entre les Parties, il est convenu et accepté que la présente location est soumise à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux régis par le Code du Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953 et de ses modifications, de la loi Pinel du 18 juin 2014 et de la loi Macron du 6 août 2015 ; il en sera de même si le Preneur ne remplit pas, en cours de bail ou lors d'un renouvellement, toutes les conditions d'application de ce statut, le Bailleur entendant conférer l'extension conventionnelle du droit au statut des baux commerciaux à la présente location.

Par les présentes, le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

I - DESIGNATION - DUREE - DESTINATION

ARTICLE I - DESIGNATION

Les locaux se composent de la façon suivante :

Dans un immeuble sis à Montreuil sous Bois (93100) 14 Rue de la Beaune, au 3^{ème} étage des Halls A et C :

- une surface de bureaux représentant les lots 46 à 49, le tout d'une surface de 675 m² environ quote-part des parties communes incluses,
- 8 emplacements de stationnement situés au 1^{er} étage représentant les numéros 15 à 22 correspondant aux lots 191 à 198,

Le tout conformément aux plans ci-annexés, ci- après dénommés les Locaux Loués - **ANNEXE A.**

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation ; le Preneur déclare bien connaître les lieux loués, pour les occuper et les trouver conformes à son activité et renonce à élever aucune réclamation en raison soit de leur état, soit de leur disposition ou d'une erreur dans la désignation.

ARTICLE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Mars 2024 pour se terminer le 28 Février 2033, le

Preneur ayant la faculté de donner congé du bail pour chacune de ses échéances triennales moyennant un préavis de 6 mois communiqué au Bailleur par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception.

ARTICLE III- DESTINATION

Le Preneur devra occuper paisiblement les locaux loués à l'usage exclusif de bureaux étant entendu qu'aucun objet ni soit exposé à la vente au détail.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux, ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires sans l'accord express du Bailleur et dans le cas d'un tel accord sans s'être conformé aux procédures, prescriptions et à toute réglementations qui s'imposeraient.

Le Preneur déclare qu'il destine les locaux loués à la création d'une Maison Départementale des Solidarités qui regroupera plusieurs structures sociales et notamment un service de PMI qui accueillera les familles et leurs enfants ainsi que les assistantes maternelles et les équipes professionnelles sur rendez-vous,

- un service de CSS
- un service de l'ASE.

Le Preneur respectera les Horaires d'Ouverture et de Fermeture de l'Immeuble quant à l'accueil du Public dans les Locaux Loués.

Il est ici rappelé que les locaux loués ne sont pas classés ERP, le Preneur déclarant faire son affaire de toute autorisation et tout travaux qui pourraient s'avérer nécessaires tant en début du bail que pendant le cours de bail **et il devra en tenir informé le Bailleur.**

II – CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE IV – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

Le Preneur a l'obligation :

1. Usage

- de prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance sans pouvoir élever aucune réclamation à l'égard du Bailleur, ni pouvoir exiger une quelconque remise en état des lieux de la part du Bailleur comme il en sera parlé ci-après.

Les Parties procéderont ensemble à un état des lieux d'entrée à la prise de possession des locaux. **ANNEXE B**

En conséquence :

a) Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune remise en état ni réparation de quelque nature et de quelque importance que ce soit et ce, pendant toute la durée du bail,

b) le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués et à ses frais pendant le cours du bail, toutes les réparations et tout l'entretien nécessaires au maintien en bon état des lieux loués et de les rendre, en fin de bail, en bon état d'entretien, de réparation et de travaux.

Il est expressément précisé qu'indépendamment des réparations et de l'entretien, le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués et à ses frais, pendant le cours du bail, toutes autres réparations et tous autres travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient en ce compris ceux résultant de la vétusté (dans la mesure où si celle-ci résulte d'un défaut d'entretien des lieux loués et des installations intérieures par le Preneur), à l'exclusion toutefois des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil. Le Preneur ne sera pas tenu de mettre aux normes les lieux loués à la fin du bail sauf à ce que ces travaux de mise aux normes résultent de la conséquence de travaux d'aménagement des lieux loués par le Preneur pendant son occupation.

Le coût des travaux et des honoraires seront réglés directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte du Preneur ou du Bailleur si ce dernier devait ordonner ou faire exécuter ses travaux sous sa surveillance.

2. Restitution des locaux

- de rendre, à son départ, les locaux tout au moins conformes à l'état des lieux d'entrée et en bon état d'entretien et de réparation.

3. Garnissage des lieux - Exposition d'objets

Il est expressément précisé que le preneur dans le cadre de son projet de création d'une Maison Départementale de Solidarité (MDS) qui réunira plusieurs services, des travaux importants d'aménagement seront engagés dans les locaux loués et notamment la réalisation d'un espace accueil commun et unique pour l'ensemble des services. Les travaux projetés pourraient durer plusieurs mois (durée estimée -étude et réalisation- : 2 ans). Pendant cette période de travaux d'agencement, les lieux loués ne seront pas achalandés.

- de maintenir les locaux constamment utilisés et garnis de meubles, objets mobiliers et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

- de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées, qu'elles soient réservées par le Bailleur ou communes avec d'autres locataires.

- de ne pas exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres et aux murs, de ne rien déposer sur les appuis et en particulier de ne pas apposer les plaques, enseignes, pancartes, écriteaux, ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux ou à l'entrée de l'immeuble sauf aux endroits réservés à cet effet et après accord du Bailleur.

Le Preneur ne pourra apposer dans les parties communes de l'Immeuble une signalétique d'accès aux Locaux Loués à destination de ses visiteurs sauf aux emplacements déjà prévus

à l'Immeuble. Toutefois, le Preneur pourra sur le seul palier du 3^{ème} étage des Locaux Loués mettre en place un dispositif de signalétique qu'il devra néanmoins soumettre au Bailleur pour approbation, ce dernier se réservant le droit de refuser si les dimensions, l'emplacement et les critères esthétiques envisagés n'étaient pas conformes aux attentes du Bailleur.

4. Paiement des impôts, taxes et consommations de fluides

- de payer ses impôts personnels et mobiliers, et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge et plus généralement de payer ou rembourser tous les impôts frappant l'immeuble, notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, et si il y a lieu la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, ou toute autre taxe liée à l'environnement et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Plus généralement, il remboursera au Bailleur tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, présents ou futurs, le tout de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes ces charges fiscales.

- enfin, de payer ou rembourser les consommations de téléphone, de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité, et plus généralement de tous fluides, suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que de la location desdits compteurs.

5. Visite des lieux

- de laisser pénétrer en tout temps dans l'immeuble le Bailleur, ses mandataires et ses architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour visiter, s'assurer de l'état des locaux, de leur bon nettoyage et entretien, sous réserve de prévenir le Preneur au moins trois jours avant ; de même pour le réparer et l'entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas les obligations précisées ci-dessus, et ce, huit jours après mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée.

6. Modifications de la construction

- de supporter que, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins, ou de toute autre manière, dès lors que celles-ci n'affectent pas la consistance substantielle des Locaux Loués et leur utilisation, en ce inclus leur accès.

7. Troubles de jouissance

- de veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires ou des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

8. Surcharge des planchers

- de respecter les charges tolérées par la résistance des planchers et, en cas de doute, de s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

9. Réglementation

- de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur applicables à l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux Loués, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, et l'Inspection du Travail, en ce qui concerne le locataire à l'intérieur de lieux loués, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- de se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa demande.

- de se conformer scrupuleusement aux prescriptions du règlement interne ou de copropriété s'il en existe ou devait en exister un.

En cas de contradiction entre les termes du règlement intérieur ou le règlement de copropriété et le présent bail, les stipulations du bail prévaudront dans les relations entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE V – TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur assurera en permanence toute maintenance et travaux des Locaux Loués, de telle sorte que pendant toute la durée du bail, ainsi qu'à son expiration et, plus généralement à l'occasion du départ du locataire, les Locaux Loués soient rendus en bon état d'entretien et de réparation.

Le Preneur devra notamment :

. entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones dans les lieux loués ;

. prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués ;

. assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués ;

. faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait impératif soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou ventilation notamment après un incendie ou des infiltrations, soit généralement pour l'exécution de tous travaux. Le Preneur devra aussi faire déposer à ses frais et sans délais, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc ... dont l'enlèvement sera impératif pour l'exécution des travaux.

Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux loués dès qu'il en aura connaissance.

Le Preneur ne pourra sans l'accord préalable et écrit du Bailleur apporter aucune modification à l'état des lieux loués, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sauf en ce qui concerne les aménagements intérieurs particuliers dûment approuvés par le Bailleur lors de l'entrée en jouissance et pendant le cours du bail. Il ne pourra en particulier faire aucun travaux touchant au gros-œuvre et aux parties indivises, modifier ou transformer les installations de chauffage et de conditionnement d'air, ni les canalisations de toute nature.

Le coût des travaux de modification autorisés, les honoraires d'architecte et autres frais, afférents à ces travaux, seront à la charge du Preneur.

Tous embellissements, travaux, améliorations, agencements, ou cloisonnements y compris mobiles réalisés par le Preneur dans les locaux loués, resteront acquis au Bailleur sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, ceci sans préjudice du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise dans leur état original de tout ou partie des locaux aux frais du Preneur.

Le Bailleur assurera l'entretien et la maintenance régulière des parties communes et des équipements à usage commun de l'immeuble et fera ses meilleurs efforts pour remédier dans les meilleurs délais à tout dysfonctionnement qui pourrait survenir et procéder aux réparations qui s'imposeraient aux équipements communs de l'immeuble, dans le respect de la réglementation, de la sécurité, de la santé et autant que faire se peut du confort des occupants de l'immeuble. Le Bailleur informera le Preneur des actions engagées à première demande de sa part, sachant que l'information est parfaitement disponible auprès du Gardien-Régisseur de l'Immeuble qui est présent à l'accueil du site.

ARTICLE VI - ASSURANCES

Le Preneur supportera la charge des primes d'assurance contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux au prorata des tantièmes des lots loués et dans les conditions suivantes :

a) Le Bailleur ou le syndic de la copropriété a souscrit pour l'ensemble des locaux, une police d'assurances contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux avec faculté de renonciation par lui et par ses assureurs à tous recours contre le Preneur en cas de dommages subis par les locaux loués, ainsi qu'aux aménagements qui y seraient réalisés par le Bailleur, le cas de malveillance excepté. Cette renonciation à recours est étendue aux dommages immatériels, notamment pertes de loyers.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur au titre notamment des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux survenus aux biens et aux aménagements réalisés par le Bailleur,

b) En contrepartie le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur au titre des dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux survenus aux biens et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi qu'aux aménagements qu'il y réaliserait avec l'accord du Bailleur. Cette renonciation à recours est étendue aux dommages immatériels, notamment privation de jouissance et pertes d'exploitation,

c) Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part des primes d'assurance afférentes aux locaux objet du présent bail et conformément à l'Article X – Charges.

d) Au cas où l'activité exercée par le Preneur dans les lieux loués serait génératrice de surprime pour son local, le Preneur remboursera au Bailleur la surprime correspondante sur justificatif.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de tout élément d'aggravation de risques et à se prêter à toutes vérifications sur ce point de la part du Bailleur et de ses assureurs.

e) Par ailleurs le Preneur souscrira toutes autres assurances qu'il jugera utiles, pour garantir les biens garnissant les lieux, notamment contre le risque de vol, pour lequel le Bailleur ne pourra en aucun cas être recherché, sauf faute de sa part.

f) Le Preneur s'engage à assurer sa responsabilité civile, à souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le Bailleur déclarant, conformément à l'article 1725 du code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toute nature pouvant survenir aux véhicules en stationnement ou remises.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux établis entre lui-même et les sous-locataires soit identique à celle énoncée dans le présent bail.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié aux assureurs respectifs, sans délai à compter de la signature des présentes.

ARTICLE VII - RESPONSABILITE

1. Obligations du Preneur

Le Preneur à l'obligation :

- de faire son affaire personnelle de toutes les réclamations et de faire cesser toutes plaintes émanant de tous voisins ou tiers qui pourraient être faites contre le Bailleur quelle qu'en soit la cause, mais cas de malveillance excepté, relativement à l'occupation des locaux, objets du présent bail, et d'exécuter tous travaux nécessaires, même ordonnés par expertise afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché relativement à ces

plaintes, pour autant que la responsabilité du Preneur soit prouvée. Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ses objets. Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser dans les quinze jours sur justificatif. Le Preneur aura été préalablement informé des faits et des dépenses à engager afin que ce dernier puisse opposer toute contestation s'il y a lieu.

- de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils de télévision, radio ou de tous autres instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes ou celles des autres locataires ou des tiers ;

- de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur des autres locataires et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés et des personnes se rendant chez lui. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

2. Renonciation à recours

- le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur, sauf cas de malveillance ou faute de ce dernier, du fait de la destruction totale ou partielle de ses matériels, meubles, objets mobiliers, soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris des éléments incorporels attachés audit fonds.

- le Preneur ne pourra ni mettre en cause le Bailleur ni exercer contre lui aucune action à raison de troubles ou de faits qui pourraient lui être causés par d'autres locataires ou des tiers, notamment à l'occasion de réparations, réfections ou constructions de propriétés voisines ou de murs mitoyens, quelle que soit la durée des travaux, tout recours devant être exercé directement contre l'auteur responsable.

- le Preneur ne mettra pas en cause le Bailleur dans le cas de vols, pillages, destructions ou autres actes délictueux commis dans l'immeuble.

Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des meubles en général, et spécialement des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèques, ainsi que tous objets qui pourraient être volés, détournés, détruits, ou endommagés dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosions, ou de rupture de canalisations.

- le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme bon lui semblera la

garde, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de leur contenu et de contracter toutes assurances le couvrant contre les vols, les cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

- le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, télex, égouts ou de tout autre service analogue, le Bailleur étant toutefois tenu de prévenir le Preneur des interruptions au moins 48 heures à l'avance.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer, pour toute interruption dans les services de l'immeuble et notamment ceux des ascenseurs, de chauffage central, de téléphone, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'immeuble loué, par suite de rupture de canalisation, de gaz, d'eau d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur, sauf cas de malveillance et faute du Bailleur.

De même en cas de travaux, qui seraient exécutés dans l'immeuble, dans la cour, sur la voie publique, ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer dans les conditions visées à l'article V.

- une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

3. Déclaration

Le Bailleur déclare qu'il ne garantit pas le Preneur des troubles qui pourraient être apportés par des tiers dans la jouissance des lieux loués, que ce soit par voies de fait ou autrement. Dans ce cas, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur, toute action basée sur l'article 1719-3° du code civil. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute police d'assurance à ce sujet.

ARTICLE VIII - SOUS LOCATION - CESSION

Sauf accord express du Bailleur :

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance des locaux à qui que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, même temporairement, et/ou à titre gratuit et/ou précaire sans en avertir le Bailleur.

Le Preneur ne pourra sous louer tout ou partie des lieux loués objet du présent bail ou ne conférer aucune domiciliation en ses locaux.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, restant dans ce cas, garant conjoint et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'entière exécution des charges et conditions du bail et demeurera seul débiteur vis-à-vis du Bailleur de la totalité des loyers, charges et autres sommes dues en vertu des présentes et dans les limites de l'Article L 145-16-2 du Code du Commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle du paiement de toute indemnité qui pourrait être due en cas d'éviction par le Bailleur de la ou des sociétés qui auraient pu acquérir un droit d'occupation dans les locaux en vertu de la présente clause ; en aucun cas, le Bailleur ne pourrait être inquiété ou recherché de ce chef.

Au cas où, pour une raison quelconque, le Preneur viendrait à quitter les locaux objets du présent bail, il demeurera de plein droit garant du paiement des loyers, charges et toutes sommes dues en vertu des présentes par la ou les sociétés qui pourraient avoir acquis un droit quelconque d'occupation dans les locaux en vertu de la présente clause.

Toute cession à moins d'une dispense formelle du Bailleur, devra être faite par acte authentique ou sous seing privé, contenant soumission du cessionnaire à toutes les conditions de la jouissance et avec l'intervention du Bailleur à qui un original devra être remis sans frais dans le mois de sa date.

Il est expressément convenu entre le Preneur et le Bailleur qu'il y a indivisibilité des locaux, objet du présent bail.

En cas de cession autorisée à un successeur dans son fonds de commerce, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa du code général des impôts (ou tout texte modificatif) concernant la mutation de jouissance des locaux objet de la cession ci-dessus précitée, le Preneur ferait son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendrait en charge l'entière responsabilité de la contestation en résultant, ainsi que du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE IX - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Destruction

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits, en totalité, par vétusté, vices de construction, inondations, grèves, faits de guerres, guerres civiles, émeutes ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation, il en sera de même. Il ne pourra, en outre, être réclamé aucune indemnité au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante et ce à condition que le locataire ait été prévenu par le Bailleur en temps utile pour faire valoir ses droits à indemnités.

En cas de réquisition, le présent bail sera résilié ou suspendu de plein droit selon les termes et modalités de la réquisition et après accord de l'administration le cas échéant, et ce, de même sans aucune indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, par les mêmes causes que celles visées ci-dessus, il est entendu que :

- au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et/ou que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites dépendant des locaux présentement donnés à bail, devraient avoir une durée égale ou supérieure à 90 jours à partir de l'origine du sinistre selon l'avis de l'architecte du Bailleur ou d'un expert agréé par les deux parties en cas de désaccord, le Preneur et le Bailleur auraient droit de résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception sans indemnité.

Il est d'ores et déjà entendu que la non utilisation d'une surface égale ou inférieure au quart de la surface louée ne pourra être considérée comme un trouble sérieux de l'exploitation du Preneur aux fins de la présente clause.

- Au cas où inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et/ou que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure à 90 jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou d'un expert agréé par les deux parties en cas de désaccord, et si le Preneur n'a pas demandé la résiliation du présent bail, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites dépendant des locaux présentement donnés à bail, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements tant auprès de sa compagnie d'assurances que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux visés ci-dessus, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée aux dires d'un expert choisi d'un commun accord entre les parties ou de l'expert de la compagnie d'assurances du Bailleur en cas d'assurance globale de l'immeuble par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués, et pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances et/ou le cas échéant de la part de la compagnie d'assurances du Preneur.

2. Relocation

Le Preneur a l'obligation :

- dès que congé aura été donné et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent bail, et encore en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, de laisser visiter ces locaux par les candidats accompagnés d'un représentant du Bailleur, chaque jour entre neuf et dix sept heures trente, et seulement après en avoir été informé 48 heures à l'avance par le Bailleur ou ses représentants.
- de prévenir de son déménagement, au moins un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration les déclarations légales ;
- de remettre un jeu de clefs et/ou badges le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme, pour que le Bailleur puisse faire visiter le local à partir du lendemain du déménagement ;
- de laisser apposer tous panneaux, même sur calicot, aux fenêtres, allèges ou terrasses, à compter de la date du congé, au gré du Bailleur ;
- d'exécuter les réparations et payer les charges lui incombant avant la date du terme auquel cessera la jouissance, ou au plus tard avant d'avoir quitté les locaux.

ARTICLE X - CHARGES

1. Charges

Le Preneur paiera au Bailleur, ou à son représentant, la quote-part Preneur du total des charges et dépenses annuelles de toute nature, y compris les charges de la copropriété s'il en existe, majorés de la TVA, en proportion des surfaces louées, des compteurs divisionnaires s'il y a lieu, et en l'occurrence par application des millièmes afférents aux lieux loués conformément au règlement de copropriété, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges quelconques à l'exception des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur.

Ces dépenses et charges, considérées comme charges locatives, comprennent notamment :

- . Les frais de personnel et d'entretien ;
- . L'électricité des parties communes de l'immeuble et services généraux ;
- Les consommations de gaz ou autres combustibles du chauffage collectif de l'immeuble,

. l'entretien et le nettoyage de l'immeuble, y compris le nettoyage extérieur des vitres, des espaces verts de l'ensemble immobilier, ainsi que tous frais d'entretien et de fonctionnement des diverses installations (système de sécurité - système de détection d'incendie - installation électrique - matériel de sécurité - colonnes montantes - ascenseurs – chauffage – climatisation – VMC - portes – fenêtres) les honoraires afférents à la gestion technique et administrative de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des lieux loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur), à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers,

- . l'assurance de l'immeuble ;
- . toutes contributions, taxes et charges, présentes ou futures, afférentes à l'immeuble, sous quelque désignation que ce soit ;
- . Les honoraires de l'architecte en ce qui concerne les parties communes en cas de travaux nécessitant la consultation et/ou le suivi de ceux-ci par un maître d'œuvre,

L'ensemble des charges énumérées ci-dessus seront remboursées au Bailleur. A titre informatif figure en annexe le Tableau des charges récupérables sur le Preneur (réf de l'exercice 2022).

Le Bailleur informera en cours de bail, le Preneur des charges, impôts et redevances nouvelles.

Pendant le cours du bail le Bailleur réalisera sur demande du Preneur toute opération de désinsectisation, de dératisation des Locaux Loués sans que cela ne constitue une dérogation à l'obligation pour le Preneur de satisfaire, et de faire respecter par ses préposés, usagers de service public, visiteurs et fournisseurs, ses obligations réglementaires en matière d'hygiène. Et en cas de constat ou de signalement de nuisibles dans les Locaux Loués, le Bailleur fera réaliser un contrôle des Locaux Loués et des locaux privatifs et des parties communes adjacents et fera procéder au traitement de ces nuisibles par un prestataire Ad'hoc.

Le Preneur remboursera le Bailleur de ces charges d'investigation et de traitement dans les Locaux Loués lors de chaque arrêté annuel des charges de l'immeuble, celles afférentes aux parties communes seront réparties au prorata des tantièmes généraux.

2. Provisions et Apurements

Le Preneur versera des provisions destinées à couvrir les charges ci-dessus énumérées.

Elles seront payables trimestriellement en même temps que le loyer, et seront calculées en ce qui concerne les charges courantes de l'immeuble et la taxe foncière à la somme HT de Soixante Deux Mille Sept Cent Soixante Quinze (62 775 € HT) par an, d'où une provision trimestrielle de 15 693,75 € HT.

La taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage en Ile de France, ainsi que la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France seront payables par le Preneur sur facturation du Bailleur à leur échéance.

Le montant des provisions ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins le 31 Décembre de chaque année en fonction des dépenses réelles engagées par le Bailleur sur justificatif.

Ce décompte, après certification par le gérant de l'immeuble, vaudra arrêt définitif des comptes, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur.

Au cas, où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ et des charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE XI – DECRET TERTIAIRE

Aux termes de l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, « des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, existants à la date de publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement [...].

Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les Preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles ».

Les Parties reconnaissent avoir été informées que les biens loués entrent dans la catégorie des biens concernés par l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon l'article R. 131-39 du Code de la construction et de l'habitation, « [...] les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

« 1° La performance énergétique des bâtiments ;

« 2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
« 3° Les modalités d'exploitation des équipements ;
« 4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants ».

Pour accomplir ces objectifs, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation et d'utilisation des Locaux Loués, le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer activement.

Le Preneur s'engage :

- A transmettre au Bailleur toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place dans les Locaux Loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc. ;
- A informer le Bailleur de toute modification éventuelle des équipements des Locaux Loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au Bailleur la documentation technique concernée correspondante ;
- A exécuter à ses frais les actions relatives au Locaux Loués nécessaires pour atteindre les objectifs, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
 - A élaborer et à effectuer à ses frais ou à confier au Bailleur et/ou aux personnes que le Bailleur aura missionnées la déclaration annuelle de consommation d'énergie pour les Locaux Loués sur OPERAT, la plateforme numérique prévue par l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, son décret d'application et les textes subséquents ;
- A permettre au Bailleur et/ou aux personnes que le Bailleur aura missionnées, à tout moment, en adressant un préavis raisonnable au Preneur et en se faisant accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande, d'accéder aux Locaux Loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les objectifs ;
- A souffrir ou à exécuter lui-même les travaux liés à ces objectifs, dans les Locaux Loués et dans l'Immeuble, pendant toute la durée du Bail et, le cas échéant, de sa prorogation ou de ses éventuels renouvellements, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter ;

- A rembourser au Bailleur, à hauteur de sa quote-part dans les tantièmes généraux facturés au Bailleur par l'immeuble ou la copropriété, les dépenses liées à l'entretien et aux travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble, les coûts exposés par le Bailleur pour atteindre les objectifs, à savoir et notamment, ceux liés, le cas échéant :
 - o Aux mesures, aux études, aux audits et à leurs actualisations, aux programmes d'actions et à leurs actualisations, aux contrôles et aux déclarations annuelles des consommations d'énergie ;
 - o Aux travaux, étant toutefois précisé que le Bailleur conservera à sa charge les dépenses de travaux relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Bailleur s'engage également à informer chaque année le Preneur qui en aura fait la demande pour remplir ses obligations de sa quote-part dans les consommations d'énergies collectives du bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur des travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble pour atteindre les objectifs, que l'immeuble ou la copropriété envisage de réaliser, dès lors qu'il en aura eu connaissance.

III - LOYER

ARTICLE XII - LOYER

1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

**143 000 Euros
(Cent Quarante Trois Mille Euros)**

Soit pour les Bureaux 135 000 € HT et HC

Soit pour les places de stationnement 8 000 € HT et HC

plus TVA au taux en vigueur soit actuellement 20%, plus charges,

soit un loyer trimestriel HT HC de 35 750 Euros,

Le Preneur s'oblige à payer le loyer et les charges au Bailleur trimestriellement et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} Mars 2024.

Toutefois, à titre de participation du Bailleur aux travaux d'aménagement que le Preneur souhaite réaliser dans les lieux loués, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer

de six mois applicable en une seule fois dès la prise d'effet du bail, de sorte que le Preneur paiera son premier terme de loyer pour la première fois le **1^{er} Septembre 2024**. La présente franchise n'entend pas les charges qui sont payables dès la prise d'effet du bail soit dès le **1^{er} Mars 2024**.

Le Preneur fera les paiements au Bailleur à son siège social, ou à son représentant dûment désigné.

Le Bailleur transmettra l'avis d'échéance ainsi que les factures de manière dématérialisée sur le portail Chorus PRO : **<http://www.chorus-pro.gouv.fr>**.

Tout paiement de loyer qui ne sera pas effectué le jour stipulé ci-dessus, dès lors que ce non-respect ne serait pas imputable à une erreur et/ou une carence du Bailleur et/ou de ses mandataires (gestionnaire de l'immeuble ou banque du Bailleur par exemple) dans l'encaissement des sommes, et après une première relance restée infructueuse, portera des intérêts aux taux mensuel de 1,5 % calculés au jour le jour, et payables avec la somme principale sans renonciation à la clause résolutoire prévue ci-après.

Si ce bail devait commencer à une date autre que le premier jour du mois, le loyer correspondant à une fraction du mois sera calculé proportionnellement selon le jour du commencement du bail ou du paiement du premier loyer.

Tous paiements devront être effectués par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont le RIB est annexé au présent bail – **ANNEXE H**

Toute modification du RIB sera notifiée par le Bailleur au Preneur par courrier R+AR au moins 15 jours avant l'émission d'une prochaine facture.

2. Révision

Les parties conviennent de soumettre le loyer, tel que résultant des présentes, à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), publié par l'Institut National de la Statistique et des Enquêtes Economiques (I.N.S.E.E.), et pour la première fois le 1^{er} Mars 2025.

L'indice de référence sera le dernier paru le jour de la signature du bail, soit l'ILAT du troisième trimestre 2023, à savoir 132,15 paru au Journal Officiel le 22 décembre 2023.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail et avec l'activité du Preneur.

En conséquence, si l'indice de référence de chaque année fait apparaître une variation par rapport à l'indice de référence indiqué ci-dessus, le loyer sera ajusté conformément à la

formule suivante :

$$L = L_0 \times \frac{I}{I_0}$$

dans laquelle :

- . L est le loyer dû pour l'année en cours.
- . L_0 est le loyer annuel de base indiqué ci-dessus.
- . I_0 l'indice de référence, soit le dernier paru le jour de la prise d'effet du bail.
- . I le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Si pour une raison quelconque, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les Pouvoirs Publics.

A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre. Faute par une partie de procéder à cette désignation, un mois après mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant par ordonnance.

Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel indice.

Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, seul, à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3. Option T.V.A.

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent à l'immeuble loué, en application de l'article 260 2° du Code Général des Impôts.

Le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur, en sus du loyer et de toutes charges et accessoires au loyer, le montant de la T.V.A. (au taux légal en vigueur) qui figurera sur les factures de loyer qui lui sont adressées.

ARTICLE XIII - DEPOT DE GARANTIE : GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

A l'appui des présentes, le Bailleur recevra une somme de **35 750 € (Trente Cinq Mille Sept Cent Cinquante)** à titre de dépôt de garantie, cette somme est payable entre les mains du Bailleur au plus tard le jour de la prise d'effet du bail.

Au lieu et place du versement du dépôt de garantie, le Preneur a remis ce jour au Bailleur une garantie autonome à première demande selon le modèle préalablement agréé par le Bailleur, à concurrence d'une somme représentant 3 mois de loyer HT et HC soit la somme de 35 750 Euros à la signature du présent bail. A chaque ajustement de loyer, cette garantie sera diminuée ou augmentée de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer HC et HT.

Cette garantie autonome à première demande correspondant à trois mois de loyer annuel (hors taxes) est remise au Bailleur en garantie du paiement du loyer des charges et impôts, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et de toutes sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Cette garantie autonome à première demande restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail. Elle sera restituée au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt étant précisé ici que le dernier terme du loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

A chaque ajustement annuel du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer, majoré, le cas échéant, de la taxe applicable au taux en vigueur.

IV – RESILIATION

ARTICLE XIV - CLAUSE DE RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, et un mois après un commandement demeuré sans effet, le présent bail pourra être résilié de plein droit par le Bailleur, si bon lui semble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice.

Il en sera de même à défaut d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et

quinze jours après mise en demeure restée sans effet.

Sera considéré comme un défaut d'exécution grave deux paiements de loyer effectués après commandement au cours d'une période de douze mois.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation, de faillite ou règlement judiciaire, si le Tribunal n'autorise pas l'exploitation provisoire, et si le Preneur est une personne morale, en cas de dissolution amiable de celle-ci le présent bail sera également résilié de plein droit. L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires resteront à la charge du Preneur, et seront considérées comme suppléments et accessoires de loyer.

ARTICLE XV - OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSION OU RESILIATION DU BAIL

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayant - droits jusqu'à restitution, sera égale au dernier terme de loyer payé, prorata temporis. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE XVI – REMISE DE DOCUMENTS

Le Bailleur remet ce jour au Preneur selon procès-verbal qui demeurera annexé aux présentes :

- le tableau des charges récupérables sur le Preneur (réf de l'exercice 2022), **ANNEXE C**
- le budget des travaux intervenus au titre des trois dernières années et ceux envisagés au titre des trois prochaines années. **ANNEXE D**
- le Dossier Technique Amiante relatif aux biens objet du présent bail, **ANNEXE E**
- le Diagnostic de Performance Energétique. **ANNEXE F**
- Etat des Risques et Pollution de la commune de Montreuil sous Bois (93) **ANNEXE G**

ARTICLE XVII - FRAIS

Chacune des parties gardant à sa charge exclusive ses honoraires exposés pour les présentes à l'exception des frais d'état des lieux d'entrée qui seront partagés pour moitié si cet état des lieux était dressé par un huissier de justice.

ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur, à son siège social.

Attribution de juridiction est faite au Tribunal de Grande Instance de PARIS. Cette juridiction est seule compétente pour connaître des litiges qui pourraient naître en raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et de ses suites quelconques, même après résiliation du bail.

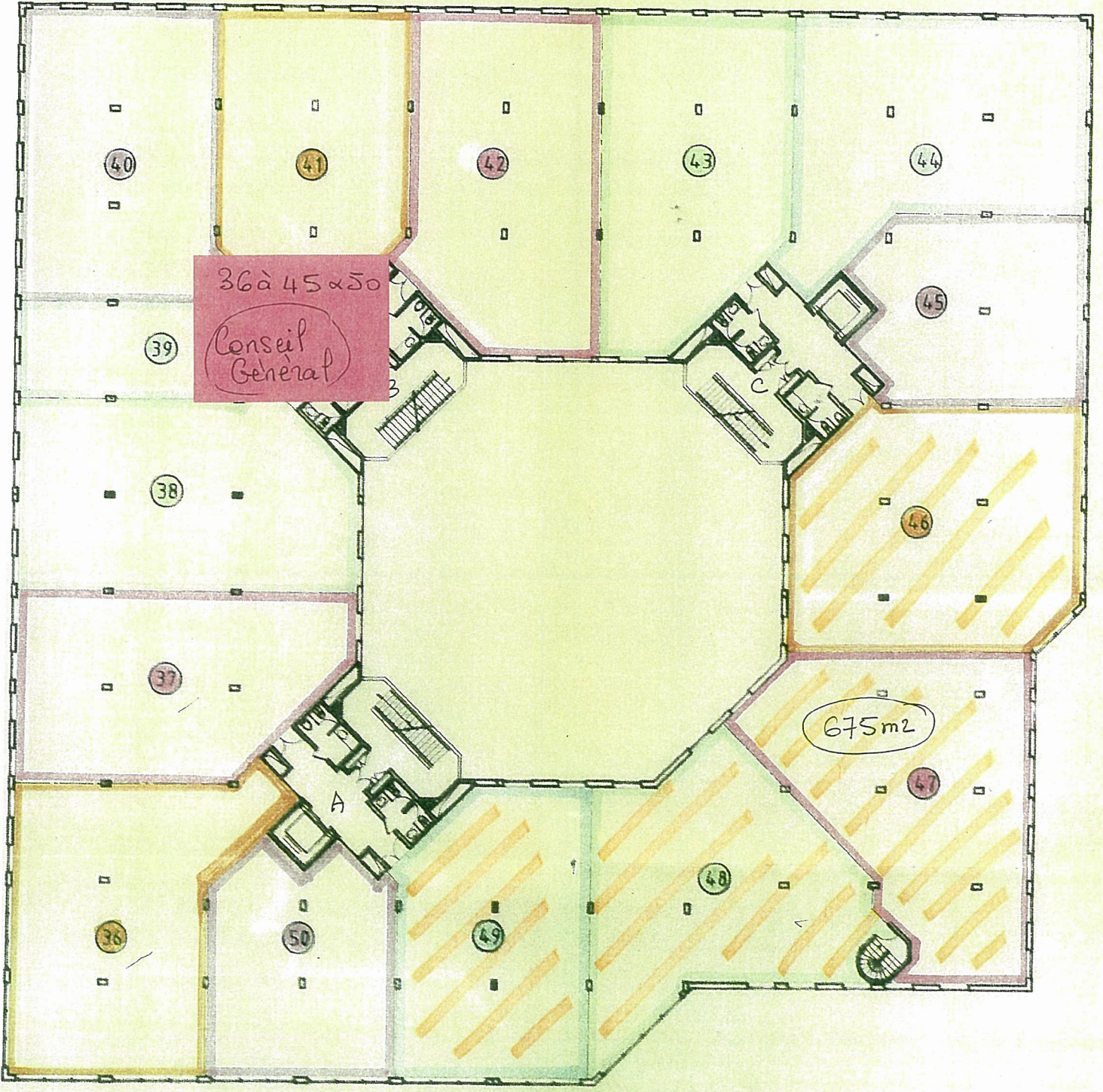
Fait à Paris, le
En 2 exemplaires

.....
LE PRENEUR

.....
LE BAILLEUR

ANNEXES :

- Plan des locaux loués **ANNEXE A**
- Etat des lieux d'Entrée **ANNEXE B**
- le tableau des charges récupérables sur le Preneur (réf de l'exercice 2022), **ANNEXE C**
- le budget des travaux intervenus au titre des trois dernières années et ceux envisagés au titre des trois prochaines années. **ANNEXE D**
- le Dossier Technique Amiante relatif aux biens objet du présent bail, **ANNEXE E**
- le Diagnostic de Performance Energétique. **ANNEXE F**
- Etat des Risques et Pollution de la commune de Montreuil sous Bois (93) **ANNEXE G**
- RIB du Bailleur. **ANNEXE H**



3ème Etage = 675 m2