



Assemblées Communautaires -

Bâtiment B612 – Etablissement et signature d'un bail au bénéfice de la société AIRBUS ONEWEB SATELLITES

Vu les délibérations du Conseil de la Métropole portant élection du Président, des Vice-présidents et des membres du Bureau ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président ;

Vu la délibération du 29 juin 2017 d'adoption d'une grille tarifaire pour les surfaces locatives tertiaires du bâtiment B612;

Toulouse Métropole a décidé de la réalisation d'un Campus innovation dans les domaines de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués (AESE). Elle est devenue propriétaire d'un immeuble dénommé B612 situé 3 rue de Tarfaya à Toulouse, destiné à un usage de bureaux professionnels (recherche technologique, immobilier d'entreprises, accélérateur d'innovation, espaces de co-working) avec zone à usage mutualisé.

Considérant la demande de la société **AIRBUS ONEWEB SATELLITES**,

Monsieur le Président :

Décide

Article 1 :

D'établir et de signer un contrat de bail au bénéfice de la société **AIRBUS ONEWEB SATELLITES** pour la location de locaux d'une superficie de 1 817m² et de 36 places de stationnement au sein du bâtiment B612, situé 3 rue de Tarfaya à Toulouse.

Article 2 :

D'établir ce contrat pour une durée de 9 ans, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 308650,12 euros par an hors taxes et hors charges.

Fait à Toulouse, le 23/12/2020

Décision du Président : "Conformément à l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte au Conseil de la Métropole de la présente décision."

Le Président

Publiée le 24/12/2020

Jean-Luc MOUDENC

Reçue à la Préfecture le 24/12/2020

BAIL COMMERCIAL

Consentie par :

TOULOUSE METROPOLE

Au profit de :

AIRBUS ONEWEB SATELLITES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

TOULOUSE METROPOLE, domiciliée 6 rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, domicilié en cette qualité audit siège et dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole (Annexe n°1).

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR"
D'une part,

ET

AIRBUS ONEWEB SATELLITES, une société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 € immatriculée sous le numéro 817 390 990 au RCS de Toulouse, dont le siège social est situé au 31 rue des Cosmonautes 31402 Toulouse, Cedex France représentée par son président, Monsieur Jean-Yves HELORET

Ci-après dénommée "Le PRENEUR"
D'autre part.

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1°) Après consultation des principaux acteurs du territoire métropolitain engagés dans la dynamique de développement concerté de la recherche technologique dans les domaines de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués (AESE), TOULOUSE MÉTROPOLE a décidé la réalisation d'un Campus d'innovation dans les domaines AESE et connexes, au cœur de la ZAC « Toulouse Aerospace », conçu et réalisé selon des standards internationalement reconnus.

TOULOUSE MÉTROPOLE a souhaité par ailleurs favoriser l'émergence d'une offre immobilière de qualité, cohérente avec les impératifs de la recherche technologique, afin de :

- Créer une vitrine reflétant l'ambition du Campus d'innovation et de ses composantes.
- Favoriser l'émulation scientifique, l'innovation ouverte et les coopérations avec des partenaires / clients extérieurs tout en répondant aux contraintes en matière de confidentialité.
- Concevoir des bâtiments répondant aux exigences fonctionnelles et techniques propres à chaque entité : autonomie, accessibilité, sécurité, locaux et installations techniques, potentiel d'extension... tout en optimisant la densification du site.

2°) Au sein d'un programme immobilier répondant à ces exigences et comprenant, notamment, des espaces pour l'implantation de bureaux et de plates-formes technologiques et d'entreprises, TOULOUSE MÉTROPOLE est devenu propriétaire d'un grand immeuble dénommé « B612 », élément structurant du Campus d'innovation « Toulouse Aerospace », d'une surface plancher totale de 24.552 m² et qui comprend :

- Un parc de stationnement de 342 places sur 10 demi-niveaux répartis entre le rez-de-chaussée et le R+2 du bâtiment.
- En rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage (R+6) un ensemble de locaux à usage de bureaux commerciaux, professionnels (recherche technologique, immobilier d'entreprises, accélérateur, espaces de co-working) avec zone à usage mutualisé.
- Toiture-terrasse au-dessus.

3°) La société AIRBUS ONEWEB SATELLITES, qui exerce une activité de conception et fabrication de satellites, a manifesté le souhait de s'implanter en tant que preneur au sein de l'immeuble B 612.

En effet, à la suite du départ de le locataire précédant un local est devenu disponible présentant des caractéristiques techniques et des aménagements susceptibles d'intéresser la société AIRBUS ONEWEB SATELLITES.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées afin de définir ensemble les modalités d'occupation des locaux (ci-après « Les locaux Loués »), dans le cadre du bail objet des présentes.

CECI EXPOSE, le BAILLEUR et le PRENEUR ont convenu de ce qui suit :

BAIL COMMERCIAL

ARTICLE 1. OBJET DES PRESENTES

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le PRENEUR s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, sous les charges et conditions suivantes, les biens ci-dessous désignés, situés au sein d'un grand immeuble dénommé B612 situé 3 rue de Tarfaya à TOULOUSE 31400 (HAUTE GARONNE) :

- **Des Locaux d'une superficie de 1817 m²**, situés au R+4 dans les quarts 1, 3 et 4 du bâtiment B612, aménagé en zone tertiaire (bureaux). La description et distribution des locaux loués figurent dans le plan annexé aux présentes (Annexe n°2).
A cet égard, il est expressément convenu entre les parties que les différences de moins de CINQ (5) pour cent des surfaces exprimées par les documents ci-dessus visés seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.
- **36 places de stationnement** situées dans le VOLUME numéro CINQ (5) comprenant l'aire de parking figurant à l'état descriptif de division en volumes et règlement de copropriété dressé par Me BARES, Notaire à TOULOUSE. Ces places de parking sont situées dans le parking silo privé accessible par badge.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

ARTICLE 3. PROCES-VERBAL D'ETAT DES LIEUX

Les Parties se soumettent aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Sauf meilleur accord entre les Parties, le BAILLEUR adressera au PRENEUR une notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui fixant la date d'établissement du Procès-verbal. A la suite de l'envoi de la lettre recommandée, si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue pour quelque raison que ce soit, une seconde convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé, avec un préavis d'au moins TROIS (3) jours ouvrés. Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à cette nouvelle convocation, les Locaux Loués seront réputés avoir été mis à la disposition du PRENEUR à la date prévue dans la première convocation, et le procès-verbal dressé par le BAILLEUR seul (dans les conditions précisées à l'alinéa suivant) vaudra état des lieux et sera opposable au PRENEUR, du fait de sa défaillance ; le BAILLEUR étant réputé avoir fait toutes diligences à cet égard.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, désigné à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est fait observer que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

Néanmoins il est précisé que les Locaux Loués sont remis dans l'état dans lequel ils se trouvaient au départ du précédent locataire, tels que décrits dans l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra affecter les locaux loués dépendant de l'immeuble B612 qu'à usage de bureaux ainsi qu'une zone de laboratoire électronique dite zone 'Flatsat' et, plus précisément, pour l'exercice de son activité de développement et tests de satellites et support à la production de satellites.

Le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Afin de s'assurer du respect de la destination des locaux loués, TOULOUSE METROPOLE, BAILLEUR, pourra visiter l'ensemble des espaces loués, dans le respect des règles de fonctionnement, de sécurité et de confidentialité régissant lesdits Locaux, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, de prévenir au moins HUIT (8) jours ouvrés à l'avance.

Toutefois, le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

ARTICLE 5. JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

ARTICLE 6. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3) ans à compter du 4 janvier 2021, qui pourra être renouvelé automatiquement par le PRENEUR et sans que le BAILLEUR ne puisse s'y opposer, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de neuf (9) années à compter de sa date d'effet initiale.

Le Preneur pouvant cependant le résilier à tout moment à compter du sixième mois, sans qu'aucune indemnité de résiliation anticipée ne soit due au BAILLEUR à condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire en respectant un préavis de trois (3) mois.

ARTICLE 7. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de SIX (6) mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les SIX (6) mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

ARTICLE 8. LOYER

8.1. Détermination du loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le PRENEUR d'un loyer annuel hors taxes et hors charges de **TROIS CENT HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS** et **DOUZE CENTS (308 650.12 €)**, décomposé de la façon suivante :

- DEUX CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENT VINGT SEPT EUROS et CINQUANTE NEUF CENTS (282 527.59 €) au titre des locaux loués et ;
- VINGT SIX MILLE CENT VINGT DEUX EUROS et CINQUANTE TROIS CENTS (26 122.53 €) au titre des 36 places de stationnement.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes (notamment, taxe sur la valeur ajoutée) et charges. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer, outre les charges, taxes et prestations complémentaires, sera payable trimestriellement et d'avance (le 1^{er} jour de chaque trimestre civil, étant précisé que les trimestres commenceront les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre), par chèque établi à l'ordre du Trésor public ou virement bancaire au compte désigné par le BAILLEUR.

Le premier paiement du loyer, calculé *pro rata temporis* sur la première année, sera réalisé à la date d'entrée en vigueur du bail.

8.2. Indexation du loyer

Les Parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé ci-dessus à la présente clause d'échelle mobile, conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, qui est de droit.

En conséquence, les Parties conviennent que le loyer sera ajusté chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, et applicable en l'espèce compte tenu des activités exercées par le PRENEUR.

L'indice de base sera le dernier publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice pris en compte pour l'indexation sera celui du même trimestre de l'année suivante. L'indexation sera préalablement notifiée au PRENEUR.

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque Partie pourra saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les Parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté.

ARTICLE 9. IMPOTS ET CHARGES

1°) Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'ensemble des taxes et impôts afférents aux Locaux Loués et notamment :

- La taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, au prorata de la totalité des surfaces louées et la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble.
- La taxe foncière, au prorata de la totalité des surfaces louées et la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble.

2°) Concernant les charges, le PRENEUR remboursera au prorata des surfaces louées :

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le PRENEUR à savoir notamment : chauffage, gardiennage le cas échéant, nettoyage des parties communes, éclairage et chauffage des parties communes, consommation d'eau chaude et d'eau froide, travaux d'entretien des parties communes et entretien hors réparations relevant de l'article 606 du Code civil et réparations liées à la vétusté ou à un vice de construction, travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, primes d'assurance de l'immeuble, entretien des espaces verts.

- Le BAILLEUR conservera la charge des dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, figurera en annexe du bail la liste précise et limitative des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail ainsi que leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (Annexe n°3). Cette liste donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR. De même, en cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, au prorata de la totalité des surfaces louées.

Les charges et dépenses visées au présent article seront acquittées de la façon suivante :

- Le PRENEUR versera une provision trimestrielle pour charges par virement bancaire au compte bancaire désigné par le BAILLEUR pour que ce compte soit crédité avec une date de valeur le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année.
- Le premier paiement calculé *pro rata temporis* sera fait à la date d'effet pour la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil alors en cours.
- Cette provision sera payable chaque année au même moment que le loyer, le montant de cette provision étant basée sur les dépenses de l'année précédente à partir de leur deuxième année. Le montant applicable pour chaque année sera communiqué au PRENEUR par le BAILLEUR ou le gérant de l'immeuble, le cas échéant.
- Il est précisé que le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR ou au gérant de l'immeuble, à sa première demande, toutes provisions supplémentaires demandées par ce dernier pour que les dépenses du BAILLEUR concernant les biens loués soient toujours couvertes.
- Dans le cours du premier semestre suivant la fin de chaque année civile, le BAILLEUR, assisté le cas échéant par le gérant de l'immeuble, arrêtera les comptes de l'année écoulée en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière et ce conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce. Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée correspondant à l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges. Ce décompte lui sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi et dans le délai de TROIS (3) mois de la reddition des charges sur l'exercice annuel. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du PRENEUR pendant un délai de DEUX (2) mois à compter de la réception par le PRENEUR dudit décompte au siège du BAILLEUR ou du gérant de l'immeuble. Le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX (2) mois à compter de la réception dudit décompte pour contester ou émettre des réserves sur le décompte des charges. Passé le délai de DEUX (2) mois susvisé, ledit décompte des charges deviendra définitif sans que l'une ou l'autre des parties puisse le contester.
- Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins le 31 décembre de chaque année et ce en fonction des dépenses réelles engagées et incombant au BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

ARTICLE 10. RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le BAILLEUR d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au BAILLEUR par le PRENEUR en vertu du présent bail, le BAILLEUR bénéficiera de plein droit, HUIT (8) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de CINQ (5) pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de DEUX (2) points par mois de retard, sans que cette clause autorise pour autant le PRENEUR à différer son obligation.

ARTICLE 11. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations contractuelles, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR par tout moyen à sa convenance, dont quittance sous réserve d'encaissement, la somme de SOIXANTE DIX SEPT MILLE CENT SOIXANTE DEUX EUROS et CINQUANTE TROIS CENTS (77 162.53 €) correspondant à un terme de loyer en principal (un trimestre de loyer HT) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail pour le règlement de toute somme due à titre de loyer, charges ou impôts remboursables, le PRENEUR devra, sans délai, reconstituer ledit dépôt, sous la sanction de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Ce présent dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faites de toutes sommes ou indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués et au plus tard dans les TROIS (3) mois de la fin du Bail.

Le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application des articles L. 622-13 et L. 622-14 du Code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du PRENEUR, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le BAILLEUR pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment de loyers, charges, taxes, accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence. En outre, en cas de poursuite du bail, le Preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR à hauteur des sommes restant dues par le PRENEUR, en cas d'application de la clause résolutoire ci-après stipulée.

ARTICLE 12. ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS DES LOCAUX LOUES EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR reconnaît que les biens tels que décrits dans le plan ci-annexé (Annexe n°2) conviennent à ses besoins et sont conformes à l'usage qu'il souhaite en faire. Le PRENEUR ne pourra, par conséquent, exiger du BAILLEUR la réalisation de travaux de quelque nature que ce soit ni remise en état, ni aménagement, cloisonnement ou remplacement de quelque nature que ce soit à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements successifs.

Les Parties ont expressément convenu que les aménagements, cloisonnements et installations etc. réalisés par le précédent locataire resteront en place et bénéficieront au PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage également à prévenir par tous moyens écrits dans les CINQ (5) jours ouvrables le BAILLEUR ou le gérant de l'immeuble désigné par ce dernier et à leur confirmer par lettre recommandée avec avis de réception, tous désordres apparus dans les biens loués susceptibles d'être couverts par la garantie de parfait achèvement et/ou la garantie décennale et/ou de bon fonctionnement, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé aux assureurs et/ou constructeurs.

Il est interdit au PRENEUR de procéder à des modifications, changements de distribution, démolitions, constructions de quelque nature que ce soit dans les biens loués avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du BAILLEUR et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier assisté le cas échéant d'un architecte et/ou autres hommes de l'art du BAILLEUR (ci-après dénommés ensemble l'« architecte »).

Avant tout début de travaux, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR ou son mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un « plan de gestion des déchets », la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du travail,
- Un projet de demande d'autorisation administrative (si nécessaire),
- La liste des entreprises que le PRENEUR envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique désignés par le PRENEUR.

Qu'il s'agisse ou non de travaux soumis à l'autorisation préalable du BAILLEUR, le PRENEUR devra toujours se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur et faire ses meilleurs efforts afin de limiter la gêne occasionnée à l'égard du voisinage de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché.

Après avoir obtenu l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du dépôt à son nom et de l'obtention de toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux, ainsi que du paiement de toute taxe et de participation liées à ces autorisations, le BAILLEUR s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvé. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées.

De manière générale, le PRENEUR devra faire appel à des entreprises qualifiées, qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, être titulaires des polices d'assurance adéquates, notamment pour leur responsabilité civile, dont décennale, le cas échéant, et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le PRENEUR devra pouvoir en justifier à première demande au BAILLEUR.

Cependant, les entreprises intervenant sur les corps d'état techniques pour la réalisation des travaux du PRENEUR devront, avant toute intervention, être préalablement agréées par le BAILLEUR, qui ne pourra refuser son agrément que pour un motif sérieux et légitime.

Si des travaux ou aménagements (à l'exception des travaux d'aménagement intérieurs prévus à l'article 13 ou ceux déjà réalisés par le précédent locataire et existant lors de l'entrée dans les lieux) étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initial, dans la configuration d'origine des Locaux Loués pourra être demandée et devra être exécutée par le PRENEUR dans un délai d'UN (1) mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le BAILLEUR ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé et pour le cas où les travaux ou aménagements réalisés par le PRENEUR sans autorisation préalable du BAILLEUR porteraient atteinte à la sécurité ou à la destination de l'immeuble ou feraient obstacle à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une astreinte de CINQ CENT (500) euros par jour de retard, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 19.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le PRENEUR dans un délai de SOIXANTE (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le BAILLEUR ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de CINQ CENT (500) euros par jour de retard sera dûe par le PRENEUR à la demande du BAILLEUR.

Les travaux réalisés par le PRENEUR devront être exécutés, si bon semble au BAILLEUR, et si les travaux touchent à la structure ou aux éléments d'équipement du bâtiment, sous le contrôle de l'Architecte, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

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 en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du BAILLEUR, les plans de recollement des ouvrages exécutés, ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et, le cas échéant, le rapport final du bureau de contrôle.

Le PRENEUR garantira le BAILLEUR de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs résultant directement ou indirectement des travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera seul toutes les conséquences financières des dommages directs pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniserà le BAILLEUR de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra souscrire, tant pour son compte que pour celui du BAILLEUR :

- Une assurance dommages-ouvrage (DO), s'il effectue des travaux affectant le gros œuvre et ce conformément à l'obligation édictée par l'article L. 242-1 du Code des assurances avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés ;

- Une assurance tous risques chantier (TRC) portant sur l'intégralité des travaux qu'il envisage et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que le cas échéant la responsabilité civile maître d'ouvrage au profit du BAILLEUR et du PRENEUR pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux pour des montants appropriés ;
- Une assurance responsabilité civile maître d'ouvrage (RCMO) à son profit couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber au PRENEUR ou au BAILLEUR du fait des travaux et de leur qualité de maître d'ouvrage du fait de la survenance de dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers.

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, après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurance attestant du paiement des primes dues. En outre, jusqu'au jour de l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité visée à l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme, le PRENEUR ne pourra effectuer ou faire effectuer quelques travaux que ce soit susceptibles de faire obstacle à la délivrance de ladite attestation.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visites, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les locaux loués.

Lorsqu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) a été établi et remis au PRENEUR lors de son entrée dans les Locaux Loués et que les travaux nécessitent l'intervention d'un coordonnateur en matière de sécurité et de santé (« le coordonnateur »), le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, lors de l'achèvement des travaux, un exemplaire remis à jour du DIUO prenant en compte les modifications et compléments éventuels découlant desdits travaux ajoutés par le coordonnateur.

Le PRENEUR devra, à tout moment pendant la durée du bail et de ses renouvellements, maintenir l'intégralité des locaux loués ainsi que les aménagements, installations, plomberie, serrurerie, menuiseries, appareillages électriques, sanitaire ainsi que les éléments d'équipement, améliorations et embellissement, effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état de propreté, d'entretien, de sécurité et, dans la limite des obligations mises à sa charge dans le cadre du présent bail, d'effectuer les réparations (y compris des revêtements de sols, mises en peinture), les réfections et les remplacements de quelque nature que ce soit, y compris relevant de la vétusté, au regard de l'état des lieux d'entrée.

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du BAILLEUR, dont celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien complet des vitres, la devanture et les fermetures des Locaux Loués.

De même, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative dès lors qu'ils concernent la conformité des Locaux Loués à l'activité exercée par le PRENEUR, à l'exclusion de ceux qui relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières. Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR. Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les Locaux Loués soient toujours conformes aux normes administratives.

En fin de bail ou au départ du PRENEUR, les locaux loués devront être rendus en parfait état de réparation et d'entretien locatifs.

Le PRENEUR sera responsable de toutes réparations à la charge du BAILLEUR que ce dernier aurait été amené à effectuer par nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux loués.

Le PRENEUR devra déposer et remonter à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, fenêtre, vitrine, plaque ou autre installation quelconque dont l'enlèvement serait utile soit pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures, dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, soit en général pour l'exécution de travaux.

Le PRENEUR devra supporter, et ce sans indemnité de la part du BAILLEUR ou diminution du loyer même s'ils excèdent VINGT ET UN (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration ou de modification que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter même s'ils ne doivent pas profiter au PRENEUR tant que ces modifications n'empêchent pas le PRENEUR de jouir paisiblement des locaux loués. Les réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du Bail relèvent de l'application de l'article 1724 du Code civil.

Le PRENEUR devra supporter sans indemnité de la part du BAILLEUR toutes les modifications que ce dernier jugera à propos d'apporter tant à l'aspect intérieur qu'à l'aspect extérieur de l'immeuble, tant que ces modifications n'empêchent pas le PRENEUR de jouir paisiblement des Locaux Loués, et ce par dérogation à l'article 1723 du Code civil.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée, de branchement, de remplacement, de compteur, d'installations intérieures, pouvant être exigées par les compagnies distributrices ou chargées de l'entretien, de la distribution des eaux, de l'électricité, de télécommunications quelconques, du chauffage, de la climatisation ou autres installations ou services.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. A défaut, le PRENEUR sera, à compter de son départ, redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière égale au loyer en cours, augmenté des charges, le tout calculé sur une base journalière, pendant le temps nécessaire de la remise en état des Locaux Loués dans leur configuration d'origine. Le paiement de cette indemnité ne porte pas préjudice au droit réservé au BAILLEUR d'obtenir la réparation du préjudice réellement subi, notamment à raison de l'impossibilité de relouer les Locaux Loués à leur valeur locative dès le départ du PRENEUR. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés, les Locaux Loués devant être restitués libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR en vertu des stipulations qui suivent. Le règlement des sommes dues par le PRENEUR aura lieu à la première demande du BAILLEUR.

ARTICLE 13. AMENAGEMENT DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR

13.1. Aménagements intérieurs – Cloisonnement – Equipements intérieurs

Les Parties sont expressément convenues que le PRENEUR sera autorisé par le BAILLEUR à faire effectuer les travaux d'aménagement, de cloisonnement et d'équipement intérieurs nécessaires à l'exercice de son activité au sein des locaux loués à usage exclusif de bureaux et définis à l'Article 2.

Le PRENEUR s'engage à faire réaliser les travaux d'aménagement, de cloisonnement et d'équipement intérieurs dans le respect des règles de l'art et à les réceptionner dans un délai de SIX (6) mois à compter de l'entrée en vigueur du présent bail.

13.2. Accession en fin de bail

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

ARTICLE 14. ASSURANCES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et - ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc. ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai DEUX (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, dès qu'il en a connaissance.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du locataire dans les locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du locataire, quant bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les QUINZE (15) jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

ARTICLE 15. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le Bail sera résilié de plein droit et sans indemnité de part et d'autre. En cas de destruction partielle, conformément à l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

ARTICLE 16. CESSION – SOUS LOCATION

Le PRENEUR devra occuper personnellement les locaux loués. Il lui est en conséquence interdit de céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, ni même autoriser une domiciliation à titre gratuit à l'exception de ses filiales telles que définies par l'article L 233-1 du Code de commerce et pour un usage exclusif de bureaux sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant TROIS (3) années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé. Un original de l'acte de cession sera délivré au BAILLEUR sans frais pour lui servir de titre exécutoire. En tous cas, aucune cession ne pourra être faite si une somme quelconque reste due par le PRENEUR au BAILLEUR au jour prévu pour la cession.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du CEDANT au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier doit informer le CEDANT de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

ARTICLE 17. VISITE DES LIEUX

1°) En cours de bail : Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR et/ou son architecte visiter les locaux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, moyennant un préavis de DEUX (2) jours ouvrables, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

2°) En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les locaux loués pendant les SIX (6) derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le PRENEUR supportera l'apposition sur la vitrine par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le PRENEUR devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

Ces visites seront préalablement soumises à la signature d'un accord de confidentialité et de non-divulgaration au regard des informations et données sensibles ou stratégiques relatives au PRENEUR et qui pourraient être accessibles lors de cette visite.

ARTICLE 18. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES – REMISE DES CLES

Le PRENEUR rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, convenu entre les parties que le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations, conformément à l'état des lieux d'entrée ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Si cet état des lieux contradictoire comportait le relevé de réparations à effectuer incombant au PRENEUR, il prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le PRENEUR devra, dans les dix (10) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son avis sur ces devis.

A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Si le PRENEUR refuse le devis proposé, alors il pourra soumettre son propre devis au BAILLEUR.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux telle qu'elle ressort de l'état de lieux de sortie acceptée par chacune des Parties, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT EUROS (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de CINQUANTE POUR CENT (50 %). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent.

ARTICLE 19. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR et après mise en demeure de payer adressée par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit UN (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le PRENEUR encourrait une astreinte de CENT EUROS (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de CINQUANTE POUR CENT (50 %).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le BAILLEUR, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le PRENEUR restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité à hauteur des loyers et charges restant dues par le PRENEUR et non contestées, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après mise en demeure pour le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

En application de l'article 19, sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail, sauf accord commun des Parties.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le BAILLEUR pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-15 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

ARTICLE 20. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

ARTICLE 21. RAPPORTS TECHNIQUES

Environnement

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. En cas de cession de bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

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

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble a été remis ce jour au PRENEUR (Annexe n°4).

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, chaque année, et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au BAILLEUR d'actualiser ce dossier.

ARTICLE 22. DISPENSE D'URBANISME

Le PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le BAILLEUR ou le rédacteur du présent bail.

ARTICLE 23. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) visé par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement est annexé aux présentes (Annexes n°5 et 6).

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres 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.

ARTICLE 24. TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 25. LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

ARTICLE 26. DROIT DE PREFERENCE

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

ARTICLE 27. DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

ARTICLE 28. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du PRENEUR aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ARTICLE 29. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le BAILLEUR à son siège social.
- Le PRENEUR à son siège social.

LISTE DES ANNEXES JOINTES AU BAIL
Annexe 01 : Délibération du Conseil de la Métropole pour la délégation de signature DEL20-0421
Annexe 02 : Plan des Locaux Loués
Annexe 03 : Tableau des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail ainsi que leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR
Annexe 04 : Diagnostic de performance énergétique -
Annexe 05 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques - ERP
Annexe 06 : PPR Sécheresse
Annexe 07 : Règlement Intérieur du B612

Fait à Toulouse,
Le,
En quatre exemplaires originaux,

Pour le BAILLEUR

TOULOUSE METROPOLE

Le Président par délégation

La Vice-président

Madame Dominique FAURE

Pour le PRENEUR

AIRBUS ONEWEB SATELLITES

Le Président

Jean -Yves HELORET