



VILLE DE MELUN  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

ID : 077-217702885-20240111-2024\_03-AR



## **DECISION DU MAIRE**

***Objet : Signature d'un bail dérogatoire portant sur un ensemble immobilier sis 52 rue de Belle Ombre – 15 rue du Gâtinais avec la société civile immobilière TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH***

**N° 2024.03**

### **Le Maire de la Ville de MELUN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.1111-1 et L.2122-22 ;

**VU** l'article L145-5 du Code de Commerce ;

**VU** la délibération N° 2023.10.1.186 du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2023, donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

**VU** le projet de bail dérogatoire, ci-annexé ;

**CONSIDERANT** la nécessité pour la Ville de Melun de disposer d'une nouvelle restauration scolaire dans le sud de Melun ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble immobilier sis 52 rue de Belle Ombre – 15 rue du Gâtinais à Melun, parcelles cadastrées section BD n°427 et 428, comprend un restaurant d'entreprise qui n'est plus utilisé par l'ancien preneur et qui est donc libre de toute occupation ;

**CONSIDERANT** qu'après visite du site par les services de la Ville, cet ensemble immobilier peut parfaitement être aménagé en restaurant scolaire ;

**CONSIDERANT** que la société TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH, propriétaire dudit bien immobilier, a accepté, au regard du départ de son ancien preneur, de louer à la Ville de Melun les locaux afin d'héberger la future cantine collective scolaire ;

**CONSIDERANT** que les locaux loués sont d'une superficie utile brute totale de 823,29 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage principal de restaurant collectif et des bureaux sur la parcelle BD 428, réparti en un rez-de-chaussée et un étage partiel ainsi que des emplacements de stationnement et d'un logement sur la parcelle BD 427 ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble immobilier sera exclusivement affecté à un usage de cantine scolaire ;

**CONSIDERANT** que le bail dérogatoire prendra fin de plein droit à la date d'acquisition par la Ville dudit ensemble immobilier ou à défaut le 31 décembre 2024 ;

**DECIDE :**

**DE SIGNER** avec la société civile immobilière TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH le bail dérogatoire, ci-annexé, portant sur la location de l'ensemble immobilier sis 52 rue de Belle Ombre – 15 rue du Gâtinais à Melun, parcelles cadastrées section BD n°427 et 428, d'une surface totale de 823,29 m<sup>2</sup> ;

**DE PRECISER** que la location est consentie moyennant un loyer annuel de soixante-et-onze mille cinq cents (71.500) euros hors taxes et hors charges pour la totalité des locaux loués, rapporté mensuellement au prorata temporis, soit la somme de 5958 € (cinq mille neuf cent cinquante-huit euros).

**DE PRECISER** que le loyer est payable d'avance et trimestriellement, par virement bancaire, le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois ;

**DE PRECISER** que le bail dérogatoire prend effet à compter du 11 janvier 2024 et prendra fin à la date d'acquisition par la Ville de l'ensemble immobilier susvisé ou, à défaut, au plus tard le 31 décembre 2024.

**Fait à Melun, le 11/01/2024**

**Le Maire**



**Kadir Mebarek**

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

Projet du 9 janvier 2024



Document

de travail – Sous toutes réserves  
ID : 077-217702885-20240111-2024\_03-AR

*TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH*

*ET*

*VILLE DE MELUN*

---

**BAIL DÉROGATOIRE**

---

PROJET

**TABLE DES MATIERES**

Article	Page
0. BAIL DEROGATOIRE.....	2
1. OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL DEROGATOIRE.....	2
2. NATURE DE LA LOCATION - DESTINATION DES LOCAUX LOUES .....	4
3. DUREE .....	4
4. ETAT DES LIEUX.....	5
5. LOYER .....	6
6. CHARGES .....	6
7. MODALITES DE PAIEMENT.....	7
8. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION.....	7
9. ASSURANCES .....	12
10. RESPONSABILITE ET RECOURS .....	14
11. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....	14
12. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES.....	15
13. EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR .....	15
14. CLAUSE RESOLUTOIRE .....	16
15. IMPREVISION.....	17
16. TOLERANCES.....	17
17. COMPETENCE – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES .....	17
18. SIGNATURE ELECTRONIQUE .....	18

## BAIL DÉROGATOIRE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

**TIKEHAU REAL ESTATE V FLASH**, société civile immobilière au capital social de 10.158.771 euros, dont le siège social est situé au 32 Rue Monceau à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 374 994,

représentée par son gérant, **TIKEHAU REAL ESTATE V**, société par actions simplifiée au capital social de 100.000 euros, dont le siège social est situé au 32 Rue Monceau à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 345 853,

elle-même représentée par son président, **TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT**, société par actions simplifiée au capital social de 2.528.900 euros, dont le siège social est situé au 32 Rue Monceau à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 491 909 446,

elle-même représentée par [...], dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée le "**Bailleur**",

**D'UNE PART,**

### ET

La Ville de MELUN, 16 rue Paul Doumer 77000 Melun, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Kadir Mebarek, dûment habilité à cet effet par décision n°.... du .../.../2024.

ci-après dénommée le "**Preneur**",

**D'AUTRE PART,**

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés chacun une "**Partie**" et ensemble les "**Parties**".

**PREALABLEMENT AU BAIL DEROGATOIRE OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :**

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 52, rue de Belle Ombre – rue du Gatinais à Melun (77000) (ci-après dénommé l'"**Ensemble Immobilier**").
- B. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 mars 2018 (le "**Bail ENEDIS**"), le Bailleur a consenti à la société ENEDIS ("**ENEDIS**") un bail commercial pour une durée de neuf (9) années et trois (3) mois à compter du 28 mars 2018 pour se terminer le 31 mars 2028 portant sur les locaux ci-après désignés à l'Article 1.1.
- C. La mairie de Melun s'est rapprochée des Parties et a fait part de son intérêt immédiat pour l'acquisition de l'Ensemble Immobilier pour héberger une cantine scolaire, ce que le Bailleur et ENEDIS ont accepté.
- D. Par acte sous seing privé en date du 11/01/2024 le Bailleur et ENEDIS sont convenus de procéder à la résiliation amiable et anticipée du Bail ENEDIS au 31 décembre 2023.
- E. La mairie de Melun s'est engagée à acquérir l'Ensemble Immobilier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 mais a manifesté son intention auprès du Bailleur de pouvoir en disposer dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024 dans le cadre d'un bail dérogatoire.

Le Bailleur a accédé à cette demande dans les termes des présentes.

- F. C'est dans ce cadre que les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail dérogatoire (ci-après dénommé le "**Bail Dérogatoire**") portant sur les Locaux Loués.

Toute référence dans le Bail Dérogatoire à l'"**Exposé**", un "**Article**" ou une "**Annexe**" doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Bail Dérogatoire.

Le Bail Dérogatoire, en ce compris l'Exposé et les Annexes, exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la location des Locaux Loués et remplace de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

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

**0. BAIL DEROGATOIRE**

Le présent Bail Dérogatoire est soumis aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce.

En conséquence, le Preneur reconnaît que le Bail Dérogatoire n'est pas soumis au statut des baux commerciaux et que de ce fait, il ne pourra pas bénéficier de la propriété commerciale, ni du droit au renouvellement du Bail Dérogatoire à son terme, ni d'un droit au maintien dans les lieux à l'expiration du Bail Dérogatoire, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de renouvellement du Bail Dérogatoire.

**1. OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL DEROGATOIRE**

- 1.1 Le Bailleur donne à bail dérogatoire au Preneur qui accepte des locaux d'une superficie utile brute totale de 823,29 m<sup>2</sup> dont 74,67 m<sup>2</sup> à usage d'habitation comprenant :

- Un bâtiment à usage principal de restaurant d'entreprise, des logements et des bureaux élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel ;
- Des emplacements de stationnement ;

le tout comme indiqué sur le plan de l'Ensemble Immobilier figurant à l'Annexe 1.1 (ci-après dénommés les "**Locaux Loués**"), ainsi que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et se comportent.

- 1.2 Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités, antérieurement à la signature du présent Bail Dérogatoire, et les avoir visités au préalable avec l'aide de conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés de son choix. Le Preneur dispense, en conséquence, le Bailleur d'en faire une plus ample description.
- 1.3 Les surfaces mentionnées à l'Article 1.1 sont données à titre indicatif de sorte que toute éventuelle erreur dans la désignation, la composition et/ou la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier aucun recours ni aucune diminution du Loyer (tel que ce terme est défini à l'Article 5.1), les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent.
- 1.4 Il est précisé que, dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués constituent un tout indivisible.
- 1.5 En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques figure à l'Annexe 1.5 du Bail Dérogatoire. Le Bailleur déclare que, depuis qu'il en est propriétaire, l'Ensemble Immobilier n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).
- 1.6 Est annexée au présent Bail Dérogatoire la fiche récapitulative du diagnostic technique amiante de l'Ensemble Immobilier (Annexe 1.6).
- 1.7 Conformément aux articles L.126-26 et suivants et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, une copie d'un diagnostic de performance énergétique de l'Ensemble Immobilier figure en Annexe 1.7, dont le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance.
- 1.8 Prenant acte de ces informations, le Preneur déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle.
- 1.9 Les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail Dérogatoire, chacune ayant eu la possibilité d'obtenir toutes les informations et de poser les questions qui lui semblaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Bail Dérogatoire limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail Dérogatoire.

Le Preneur reconnaît qu'il a pu demander et obtenir du Bailleur toutes les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail Dérogatoire au sens de l'article 1112-1 du Code civil. Le Preneur reconnaît ainsi conclure le Bail Dérogatoire en toute connaissance de cause.

Le Bailleur pour sa part déclare avoir de bonne foi fourni au Preneur toutes les informations et documentations relatives aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier en sa possession et qu'il a jugées utiles pour permettre d'apprécier les Locaux Loués.

Il est expressément stipulé que l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail Dérogatoire seront applicables pendant la durée dudit Bail Dérogatoire.

## 2. NATURE DE LA LOCATION - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

- 2.1 Le Preneur occupera les Locaux Loués raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Bailleur informe le Preneur que les Locaux sont destinés à un usage de bureaux, à l'exclusion toutefois de la surface de 74,67 m<sup>2</sup> affectée à un usage d'habitation.

- 2.2 Les locaux désignés à l'Article 1.1 comme étant affectés à un usage de restaurant d'entreprise seront transformés par le Preneur en restaurant scolaire relevant d'un équipement d'intérêt collectif et services publics dans le cadre des travaux d'aménagement initiaux qu'il réalisera dans les conditions de l'Article 8.13.

Le Preneur déclare que l'activité qu'il entend exercer dans les Locaux Loués relève de la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et nécessite leur classement en ERP dont la catégorie devra être déterminée ultérieurement en fonction de l'effectif et du dossier déposé au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention et du maintien, de toute autorisation ou agrément lui permettant d'exploiter les Locaux Loués conformément à l'usage prévu au premier paragraphe de l'Article 2.2, tels que le changement de destination des Locaux Loués et l'autorisation ERP nécessaire à son installation et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués.

- 2.3 L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des Locaux Loués pour l'exercice des activités du Preneur, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur déclare accepter de procéder à ses frais exclusifs à toutes les mises aux normes permettant l'exploitation de son activité dans les Locaux Loués.

## 3. DUREE

- 3.1 Le Bail Dérogatoire est consenti pour une durée commençant à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (ci-après dénommée la "**Date d'Effet**") jusqu'à la date d'acquisition par le Preneur de l'Ensemble Immobilier (la "**Date d'Expiration**"), étant précisé que la Date d'Expiration ne pourra intervenir après le 31 décembre 2024 au plus tard.

Les Parties rappellent qu'elles sont convenues de signer une promesse portant sur l'acquisition par le Preneur de l'Ensemble Immobilier dans les meilleurs délais à compter de la signature du présent Bail Dérogatoire et ce en vue d'une réitération devant intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

- 3.2 La durée du Bail Dérogatoire ne sera susceptible d'aucune reconduction tacite ou expresse et expirera effectivement à la Date d'Expiration, même à défaut de dénonciation pour l'échéance du Bail Dérogatoire, celle-ci valant congé.

- 3.3 A défaut pour le Preneur d'avoir acquis l'Ensemble Immobilier et d'avoir libéré les Locaux Loués à la Date d'Expiration, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, à compter de la Date d'Expiration, d'une indemnité journalière égale à celle stipulée à l'Article 11 ci-dessous et ce, pour la période comprise entre la Date d'Expiration et la date de la libération effective des Locaux Loués par le Preneur.

- 3.4 A défaut pour le Preneur d'avoir acquis l'Ensemble Immobilier, le Preneur devra à la Date d'Expiration :

- avoir quitté les Locaux Loués ;
- avoir laissé les Locaux Loués libres de toute occupation ;
- avoir rendu les clefs au Bailleur ;
- avoir déménagé tout ce qui lui appartient et tout ce qui s'y trouve par son fait ;
- avoir retiré l'ensemble du mobilier y compris le matériel de cuisine dont la liste figure en Annexe 4.1 bis ;
- avoir restitué les Locaux Loués conformément à l'Article 11 ci-après ; et
- Être à jour de toutes les obligations à sa charge au titre du Bail Dérogatoire et notamment être à jour du paiement des Loyers.

Par comparaison avec l'état des lieux tel que figurant en Annexe 4.1, l'état des lieux de sortie établi dans les conditions de l'Article 11 permettra de déterminer la nature et le coût des éventuels travaux nécessaires à la remise en état des Locaux Loués, aux frais du Preneur, dans les conditions de l'Article 11 du Bail Dérogatoire.

#### 4. ETAT DES LIEUX

- 4.1 Le Preneur occupera les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date d'Effet du Bail Dérogatoire, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de Loyer de ce chef.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune modification et ne disposera d'aucun recours ou garantie du Bailleur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état des Locaux Loués à la Date d'Effet, de l'importance des travaux lui incombant en vertu du Bail Dérogatoire ou de leur adaptation à l'activité du Preneur.

Il est rappelé que dans le cadre de la négociation du présent Bail Dérogatoire et afin de permettre au Preneur de prendre possession des Locaux Loués au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le Preneur a accepté de reprendre les Locaux en l'état tel que constaté dans l'état des lieux de sortie dressé avec ENEDIS dans le cadre du Bail ENEDIS et figurant en Annexe 4.1 des présentes.

En conséquence, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'ensemble des aménagements et équipements laissés par ENEDIS dans les Locaux Loués étant précisé que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

En outre, ENEDIS a dressé un inventaire du matériel de cuisine qui figure ~~en~~ en Annexe 4.1 bis et a transmis au Bailleur le Cahier des Clauses Techniques et Particulières (CCTP) d'origine afférent au restaurant d'entreprise (Annexe 4.1 ter). Les équipements de cuisine sont présumés être en état de fonctionnement sans que cela puisse être une garantie pour chacun des équipements de sorte que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des Annexe 4.1 bis et Annexe 4.1 ter.

- 4.2 Les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée des Locaux Loués et de se référer à l'état des lieux de sortie du Bail ENEDIS figurant en Annexe 4.1 des présentes qui vaut par conséquent état des lieux d'entrée.

## 5. LOYER

- 5.1 Le Bail Dérogatoire est consenti et accepté moyennant un loyer calculé sur la base d'un loyer annuel de soixante-et-onze mille cinq cents (71.500) euros hors taxes et hors charges pour la totalité des Locaux Loués (ci-après dénommé le "**Loyer**").
- 5.2 Il est précisé que toute erreur entre les surfaces visées au Bail Dérogatoire et les surfaces réelles ne pourra justifier aucune modification du Loyer stipulé à l'Article 5.1.
- 5.3 Le Loyer sera payable trimestriellement d'avance, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.
- 5.4 Si la Date d'Effet ne coïncide pas avec le premier jour d'un trimestre civil, le Loyer correspondant à la fraction de trimestre restant à courir sera calculé *pro rata temporis* et payable à la Date d'Effet.
- 5.5 En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir exercé l'option prévue par l'article 260 – 2° du Code Général des Impôts, ce qui est expressément accepté par le Preneur. En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter, en sus du Loyer, des charges et de la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur la T.V.A. au taux légal en vigueur (actuellement 20%). Le Loyer ainsi que la rémunération de toute prestation de services fournie par le Bailleur seront ainsi majorés de la T.V.A. que le Preneur s'oblige à acquitter (y compris toute variation du taux de T.V.A.), le Preneur étant plus généralement tenu de supporter tous droits, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit qui pourraient être exigibles sur les Loyers, charges et autres paiements prévus par le Bail Dérogatoire, [listés dans le tableau figurant en Annexe X](#).

Si pour un motif quelconque (notamment si en raison d'un changement de réglementation) le Bailleur ou la location au titre du Bail Dérogatoire venait à être assujéti à une autre taxe ou contribution de quelque nature que ce soit sur les Loyers, le Preneur devra, de plein droit, en supporter le remboursement.

## 6. CHARGES

- 6.1 D'un commun accord entre les Parties, le Loyer stipulé à l'Article 5.1 est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués.
- 6.2 En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter au Bailleur ou au gestionnaire de l'Ensemble Immobilier (le "**Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier**"), à compter de la Date d'Effet et aux mêmes dates que le Loyer, la quote-part des charges, primes d'assurances, taxes, impôts et dépenses de toute nature incombant au Bailleur, afférentes directement ou indirectement aux Locaux Loués (les "**Charges**") et notamment, sans que cette liste soit limitative :
- a) assurances ;
  - b) nettoyage, entretien, maintenance, diagnostics et travaux ;
  - c) environnement, performance énergétique, élimination et tri des déchets ;
  - d) consommations ;
  - e) frais fixes liés à la gestion de l'Ensemble Immobilier – charges de copropriété et/ou associations foncières (pour autant que l'Ensemble Immobilier fasse partie d'une copropriété et/ou d'une association foncière) ;
  - f) services (pour autant que de tels services ont été mis en place) ;

g) impôts, taxes et redevances.

- 6.3 Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, Internet et autres télécommunications. Le Preneur devra payer ses consommations de fluides non comprises dans les provisions pour Charges suivant les indications des compteurs, s'il en existe, et les frais de téléphone, de télécopie, d'Internet et autres télécommunications.
- 6.4 Si la Date d'Effet du bail ne coïncide pas avec le premier jour d'un trimestre civil, la provision pour Charges correspondant à la fraction de trimestre restant à courir sera calculé *pro rata temporis* et payable à la Date d'Effet.
- 6.5 En fin de Bail Dérogatoire, le Bailleur refacturera au Preneur les Charges *pro rata temporis* par rapport à la Date d'Expiration conformément aux stipulations du présent Bail Dérogatoire.

## 7. MODALITES DE PAIEMENT

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail Dérogatoire (tels que les Loyers, provisions pour Charges, impôts et taxes, indemnités d'occupation, etc.) seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont les références figurent en Annexe Z, effectué, valeur jour, à leur date d'échéance.

Le Preneur s'interdit de verser une quelconque somme due au titre du Bail Dérogatoire sur un autre compte bancaire que celui indiqué au paragraphe précédent si cette modification ne lui a pas été préalablement notifiée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 8. CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

A compter de la Date d'Effet et pendant le cours du Bail Dérogatoire, les Parties, seront soumises aux obligations résultant de la loi, de l'usage ou de toute autre réglementation, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter, sans aucune indemnité ni diminution de Loyer à peine, de résiliation du Bail Dérogatoire, si bon semble au Bailleur.

### 8.1 Exercice de l'activité du Preneur

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toute autorisation ou agrément découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, et nécessaires, tant à son installation qu'à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués.

A cet égard, le Preneur fera notamment son affaire personnelle des capacités d'accueil des Locaux Loués, telles qu'elles résultent de la disposition des Locaux Loués, de la réglementation en vigueur et des dispositions constructives, et dans le respect de la notice de sécurité.

Le Preneur assumera la gestion opérationnelle, administrative et financière du restaurant situé dans les Locaux Loués. Les Locaux Loués sont réputés comme étant mis nus à la disposition du Preneur : l'équipement des cuisines est à la charge et de la responsabilité du Preneur tout comme la fourniture, l'entretien ainsi que le renouvellement du mobilier du restaurant, de la vaisselle, du matériel et des ustensiles courants de cuisine.

Le Preneur, ou le prestataire de son choix, assure l'exploitation du restaurant situé dans les Locaux Loués.

### 8.2 Obligation d'exploiter et de garnir les Locaux Loués

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail Dérogatoire, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du Loyer et des Charges et de l'exécution des conditions du Bail Dérogatoire.

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état d'exploitation effective et normale.

### 8.3 Respect des lois et règlements applicables

8.3.1 Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations en vigueur ou à venir, applicables aux Locaux Loués, en particulier et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, l'urbanisme, la performance énergétique et la réglementation du travail, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, du fait de leur non-respect par le Preneur.

8.3.2 Le Preneur s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du Bail Dérogatoire, tous travaux nécessaires à l'exploitation de son activité dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

En conséquence, le Preneur devra, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du Bail Dérogatoire, réaliser tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués avec toute législation et/ou réglementation de quelque nature que ce soit, spécialement en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, de protection de l'environnement et de performance énergétique.

Le Preneur devra réaliser tous travaux mis à sa charge en vertu du présent Article 8.3 en se conformant aux stipulations de l'Article 8.13.

### 8.4 Plaques – Enseignes – Antennes – Stores

8.4.1 Le Preneur ne pourra exposer aucun objet aux fenêtres, ni en déposer sur les appuis. Il lui est également interdit de mettre des plaques, enseignes, pancartes, publicité, écriteaux ou peintures sur les portes, fenêtres, façades, appuis, bandeaux, dans les trumeaux ou à l'entrée des Locaux Loués.

8.4.2 Le Preneur ne pourra apposer aucun store ou antenne ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Le Preneur a d'ores et déjà informé le Bailleur de son intention d'installer un bandeau démontable indiquant le nom de la cantine scolaire ou un panneau démontable « Ville de Melun » sur la façade de l'Ensemble Immobilier. Le Bailleur donne son autorisation de principe à cette installation sous réserve que lui soit ensuite communiqué le dossier technique complet relatif à cette installation, indiquant notamment sa taille, ses caractéristiques techniques et le système de support.

### 8.5 Usage des lieux

8.5.1 Le Preneur devra conserver un parfait aspect aux Locaux Loués et veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'Ensemble Immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel, de ses préposés, de ses entreprises et prestataires de service ou de ses visiteurs.

Le Preneur ne devra déposer ou entreposer aucun objet dans les Parties Communes ou devant ou aux abords de l'Ensemble Immobilier, sauf avec l'accord préalable et écrit du Bailleur et en respectant toute réglementation applicable.

Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation des justificatifs correspondants, le coût de réparation de toute éventuelle détérioration ou dégradation commise sur les Parties Communes, s'il est établi qu'elle a été commise par le Preneur, ses employés, préposés, entreprises, prestataires de service, visiteurs ou tout autre occupant de son fait.

8.5.2 Le Preneur devra souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les Locaux Loués, les Parties Communes, ainsi que l'implantation des robinets de purge,

regards, etc., y afférents, sous réserve qu'ils soient encadrés avec trappe de visite le cas échéant.

#### 8.5.3 Le Preneur ne devra pas faire usage :

- D'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, le Bailleur entendant n'être aucunement responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ;
- D'appareils quelconques susceptibles d'être entendus hors des Locaux Loués ; ou
- De tout appareil électrique ou autre perturbateur de télécommunications quelconques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour autrui.

8.5.4 Le Preneur ne devra pas installer un moteur, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur et à l'exception du matériel usuel pour des locaux à usage de bureaux/restaurant d'entreprise, en veillant à ce qu'il soit muni des dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles de jouissance aux voisins.

8.5.5 Le Preneur ne devra pas introduire dans les Locaux Loués et/ou dans l'Ensemble Immobilier de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable (sauf produits d'entretiens courants et domestiques liés au ménage des Locaux Loués).

#### 8.6 Perturbations – Voisinage

8.6.1 L'exercice par le Preneur de ses activités dans les Locaux Loués ne devra donner lieu à aucune contravention, plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes éventuelles réclamations faites par les voisins ou les tiers.

8.6.2 Le Preneur, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour tous bruits (y compris bruits solidiens), fumées, odeurs, chaleurs, trépidations ou radiations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant (ou dont il sera détenteur, à quelque titre que ce soit), même si l'installation de ces derniers a fait l'objet d'une autorisation du Bailleur.

8.6.3 Le Preneur exercera directement, sans recours contre le Bailleur, les actions contre tout auteur de trouble de jouissance dont il serait victime.

8.6.4 Le Preneur devra supporter tous travaux qui pourraient être exécutés sur la voie publique, aux abords de l'Ensemble Immobilier, dans les immeubles voisins, sans recours contre le Bailleur. Il appartiendra au Preneur d'exercer à titre personnel un recours contre l'administration, les voisins, le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur des travaux, sans que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce propos.

#### 8.7 Sols, charges et portes

8.7.1 Le Preneur s'engage à respecter les charges maximales en vigueur dans l'Ensemble Immobilier.

8.7.2 En cas de non-respect des charges maximales autorisées, le Preneur (i) en supportera toutes les conséquences de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et (ii) exécutera, à ses frais, sous le contrôle du Bailleur ou du Gérant de l'Ensemble Immobilier, tous travaux de réfection qui seraient jugés nécessaires par le Bailleur, dans le respect des conditions stipulées à l'Article 8.13.

#### 8.8 Impôts et taxes

Sans préjudice des stipulations de l'Article 6.2, le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières, dont la contribution foncière des entreprises (C.F.E.) de la contribution économique territoriale (C.E.T.) qui lui est personnelle ou autres taxes et contributions et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur devra en justifier au Bailleur, à toute réquisition, et au moins cinq (5) semaines avant tout déménagement.

## 8.9 Visite des Locaux Loués

8.9.1 Le Preneur devra permettre au Bailleur, à ses représentants et mandataires (notamment au Gérant de l'Ensemble Immobilier), ainsi qu'à toutes entreprises, techniciens, organismes de vérification et prestataires de services dûment habilités et à tout représentant de la compagnie d'assurance de l'Ensemble Immobilier, expert ou huissier de justice de pénétrer dans les Locaux Loués, afin de s'assurer de leur état et de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations au titre du Bail Dérogatoire ou pour effectuer :

- toute constatation nécessaire à la mise en œuvre de toute police d'assurance et recours,
- la réalisation de tous travaux de reprise ou réparation d'éventuels désordres ou sinistres, ainsi que de tous travaux ou réparation visant à remédier à une défaillance du Preneur comme stipulé à l'Article 13 ; et
- les prestations de services, travaux et réparations visés à l'Article 8.13.

Si ces prescriptions ne sont pas observées, et qu'un événement susceptible d'entraîner des conséquences dommageables nécessite l'accès aux Locaux Loués, le Bailleur est expressément autorisé à faire ouvrir les portes par un serrurier dont la rémunération devra être remboursée par le Preneur.

## 8.10 Sécurité – Gardiennage

Le Preneur s'assurera personnellement et de manière appropriée de la surveillance et de la sécurité et du gardiennage des Locaux Loués ; le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

## 8.11 Conditions particulières d'occupation

8.11.1 Le Preneur devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir du fait du mauvais entretien ou d'un mauvais usage des appareils et accessoires dépendant des installations dont l'entretien incombe au Preneur.

8.11.2 Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ou diminution du Loyer, pour toute interruption dans les services de l'Ensemble Immobilier, même si ces services sont fournis par le Bailleur ou ses mandataires, ni pour tout accident ou tout dégât, qui pourrait survenir dans les Locaux Loués, par suite de rupture de canalisations d'égouts, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, le Preneur renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur. Il en sera de même en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, la climatisation, le chauffage s'il est collectif, etc.

## 8.12 Cession – Sous-Location

8.12.1 Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement, toute mise à disposition des Locaux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, y compris toute domiciliation, même à titre gratuit et précaire, est interdite.

8.12.2 De la même manière, le Preneur s'interdit de céder son droit au présent contrat, même à titre temporaire ou gratuit.

### 8.13 Entretien – Travaux – Réparations

8.13.1 Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur la réalisation de travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état, ni aménagement de quelque nature que ce soit à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du Bail Dérogatoire.

8.13.2 Il est interdit au Preneur de procéder à des modifications, changements de distribution, démolitions, constructions de quelque nature que ce soit dans les Locaux 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.

Le Bailleur prend acte de la volonté du Preneur de réaliser des travaux d'aménagements initiaux dans les Locaux Loués qu'il autorise par principe, sous réserve de la validation préalable et par écrit du descriptif technique qui lui sera soumis par le Preneur.

8.13.3 Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les Locaux Loués.

8.13.4 Le Preneur devra, à tout moment pendant la durée du Bail Dérogatoire, maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, équipements, améliorations et embellissements effectués par tant par ENEDIS au cours du Bail ENEDIS que par lui au cours du présent Bail Dérogatoire, et ayant la nature d'immeuble par destination, en parfait état d'entretien de propreté, d'entretien et de réparation de quelque nature que ce soit, de sorte qu'à la Date d'Expiration du Bail Dérogatoire ou au départ du Preneur, ils soient rendus en parfait état.

Le Preneur devra également supporter à ses frais tous travaux de sécurité et d'hygiène des Locaux Loués avec toute réglementation et/ou législation future de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits et/ou imposés par les administrations compétentes.

8.13.5 Le Preneur devra, à ses frais et sous sa responsabilité, entretenir en parfait état les serrures, portes, fenêtres, stores, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de climatisation, canalisations, etc. Il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations. Il supportera les frais de réparations et de dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions prévues au présent Article [8.13.5](#).

8.13.6 Le Preneur sera responsable de toutes réparations à la charge du Bailleur que ce dernier aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit à l'Article 8.13.4 ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Locaux Loués. Le Preneur devra avertir, et ce par écrit et dès qu'il en aura connaissance, le Bailleur des réparations à la charge de ce dernier devant être faites aux Locaux Loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

8.13.7 Le Preneur devra déposer et remonter à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, plaque, ou autre installation quelconque qu'il aurait réalisé dans les Locaux Loués et qui empêcheraient l'accès aux équipements de l'Ensemble Immobilier, 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.

8.13.8 Le Preneur devra supporter et ce, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de Loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, toutes réparations urgentes que le Bailleur se verrait contraint de faire exécuter, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur.

8.13.9 Le Preneur devra supporter, sans indemnité de la part du Bailleur, toutes les modifications qu'il jugera à propos d'apporter tant à l'aspect intérieur qu'à l'aspect extérieur de l'Ensemble Immobilier, 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.

## 9. ASSURANCES

### 9.1 Assurances du Bailleur

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

9.1.2 Le Bailleur assurera l'Ensemble Immobilier, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière, dont ce dernier est doté, de telle façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques, et, notamment contre l'incendie et la foudre, toutes explosions et les dégâts des eaux, et ce jusqu'à concurrence de leur valeur de reconstruction valeur à neuf au jour du sinistre.

9.1.3 Le Bailleur souscrira également :

- au titre de la police "Incendie-Explosions", une extension de garantie couvrant d'une part, les pertes indirectes, d'autre part les risques de tempêtes, ouragans, trombes, tornades, cyclones et grêle sur les toitures, fumées, chutes d'appareils de navigation aérienne ou objets tombant de ceux-ci, choc d'un véhicule terrestre, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, sabotage, vandalisme, actes de malveillance, catastrophes naturelles, dommages électriques ; et
- au titre de ces contrats une assurance couvrant "les pertes de loyers".

9.1.4 Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques.

9.1.5 Toutes les assurances y afférentes seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

9.1.6 Les primes d'assurance afférentes à ces polices seront considérées comme des Charges locatives. Le Preneur s'engage à rembourser les primes des assurances contractées par le Bailleur pour les polices susvisées à concurrence de la quote-part correspondant aux Locaux Loués, [comme indiqué dans le tableau figurant en Annexe X](#).

9.1.7 Le Preneur s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création, de l'exploitation et de toute modification de son activité dans les Locaux Loués, le Bailleur ne pouvant être considéré comme avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

### 9.2 Assurances du Preneur

9.2.1 Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Le Preneur devra, en particulier souscrire, à compter de la Date d'Effet et pendant toute la durée du Bail Dérogatoire, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable :

- (a) une police d'assurance Responsabilité Civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Preneur peut encourir :

- à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable ;
  - pour tous dommages corporels ou matériels provoqués, directement ou indirectement, à l'occasion de réparations et travaux mis à la charge du Preneur ;
  - ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait de ses préposés ;
- (b) une police d'assurances contre les risques de vol, d'incendie, de courts-circuits et d'explosion garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ainsi qu'une police d'assurances couvrant les frais supplémentaires d'exploitation pour se réinstaller suite à un sinistre ;
- (c) une police d'assurances Dégâts des Eaux garantissant ses biens propres pour un capital suffisant avec extension de garantie à la valeur à neuf, et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général ; et
- (d) les assurances requises pour le cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués.
- 9.2.2 Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, les autres Preneurs et leurs assureurs ; il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tout occupant de son chef la même renonciation.
- A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et s'engage à faire renoncer les autres intervenants et mandataires nommés ci-dessus, à tout recours contre le Preneur et ses assureurs et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs. Ils s'engagent à obtenir de ses assureurs la même renonciation.
- Ces renonciations réciproques à recours devront prendre effet dès la date d'Effet.
- 9.2.3 Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation émise par un assureur et ce, avant son entrée en jouissance, c'est-à-dire avant la Date d'Effet.
- 9.2.4 Le Preneur devra par ailleurs pouvoir justifier, à la conclusion du présent Bail Dérogatoire et à tout moment, sur demande du Bailleur, de la validité de ses assurances et du paiement des primes.
- 9.2.5 Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.
- 9.3 Sinistre
- 9.3.1 Le Preneur préviendra le Bailleur et le Gérant de l'Ensemble Immobilier, par courrier électronique et par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous sinistres, dépréciation ou dégradation qui se seraient produits dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans les deux (2) jours ouvrés de la connaissance du sinistre. A défaut, le Preneur demeurera personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure les Locaux Loués.

9.3.2 Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique légitimement demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

9.3.3 Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des Locaux Loués aux assureurs du Bailleur, afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir, dans les conditions de l'Article 8.9.

## 10. RESPONSABILITE ET RECOURS

10.1 Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 9.2.2, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation, à compter de la Date d'Effet, à quelque titre que ce soit, contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de dommages résultant d'incendie, d'inondations, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme des immeubles par destination installés à ses frais ;
- en cas de vol, de tentative de vol ou autres actes délictueux ou voie de fait dont le Preneur et/ou les occupants de son fait pourrait être victime dans les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier, le Bailleur lui-même n'assurant aucune obligation de surveillance ou de sécurité ;
- pour les troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, par voie de fait ou autrement et notamment en cas de nuisance, trouble, bruits (y compris bruits solidiens), le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- pour tout accident ou tout dégât qui pourrait survenir dans les Locaux Loués par suite de fuites, d'infiltration, d'humidité, de rupture de canalisations d'égouts, d'eau, d'électricité ou de chauffage central ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption, dans le service des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier, des fluides (eau, électricité, chauffage, climatisation, etc.) et télécommunications ou de fonctionnement intempestif des réseaux d'extincteurs automatiques ou des systèmes de sécurité, pour quelque cause que ce soit ;
- en cas d'accident pouvant survenir dans le fonctionnement des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier ;
- en cas d'accidents survenant dans les Locaux Loués ou dans l'Ensemble Immobilier à compter de la Date d'Effet et pendant le cours du Bail Dérégatoire, qu'elle qu'en soit la cause.

10.2 En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## 11. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

A défaut pour le Preneur d'acquiescer l'Ensemble Immobilier, le Preneur devra restituer les Locaux Loués conformément à l'état des lieux figurant en Annexe 4.1.

En tout état de cause, les aménagements propres au Preneur (y compris ceux réalisés par ENEDIS et le mobilier dont la liste figure en Annexe 4.1 bis) devront être enlevés aux frais exclusifs du Preneur, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Dans le mois précédant son départ, il sera établi de manière contradictoire entre l'architecte ou tout autre représentant du Bailleur et le Preneur et éventuellement son architecte un pré-état

des lieux de sortie indiquant les éventuelles réparations, nettoyages, réfections nécessaires et qui seraient à la charge du Preneur au titre du Bail Dérogatoire, que le Preneur s'obligerait à réaliser avant son départ à ses frais en respectant les dispositions de l'Article 8.13.

Pour le cas où les travaux mentionnés dans ce pré-état des lieux de sortie ne seraient pas effectués à la date de remise des clefs par le Preneur, le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix et en réclamer, sur justificatifs et factures, le montant au Preneur.

Il sera établi, en présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux contradictoire de sortie, illustré d'un reportage photographique, au plus tard à la Date d'Expiration, après complet déménagement et avant remise des clés. Dans l'hypothèse où l'état des lieux serait établi par un huissier, les frais et honoraires seront partagés par moitié entre les Parties. Si le Preneur ne se présente pas au rendez-vous, l'état des lieux sera établi par un huissier dont les frais et honoraires seront à la charge exclusive du Preneur.

Cet état des lieux de sortie comportera le relevé des réparations incombant au Preneur au titre du Bail Dérogatoire et notamment les réparations mentionnées dans le pré-état des lieux de sortie qui n'auraient pas été réalisées à cette date, ainsi que celles qui ne seraient pas apparues lors de l'établissement du pré-état des lieux de sortie du fait que les Locaux Loués n'avaient pas été encore entièrement vidés de tous meubles, équipements et matériels.

A défaut pour le Preneur d'avoir réalisé les réparations, nettoyages et réfections devant être réalisés avant son départ conformément aux stipulations du Bail Dérogatoire ou s'il ne libérerait pas les Locaux Loués à la date prévue (notamment pour réaliser les travaux de remise en état), le Preneur sera, à compter de la Date d'Expiration, redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue égale au double du montant du dernier Loyer en vigueur à cette date, augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée, le tout calculé sur une base journalière et ce pendant le temps nécessaire à la remise en état des Locaux Loués ou pour la période entre la date prévue pour la libération des Locaux Loués et la date de la libération effective des Locaux Loués, sans préjudice du 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.

Le règlement des sommes ainsi dues par le Preneur aura lieu à première demande du Bailleur.

## 12. **DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion ou de tout autre sinistre, quelle qu'en soit la cause, le Bail Dérogatoire sera résilié de plein droit, sans préavis ni indemnité.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les Locaux Loués et rendant inutilisable partie des Locaux Loués pendant une période n'excédant pas six (6) mois suivant la remise par l'expert d'assurance du Bailleur de son rapport, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du Bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre

En cas de poursuite du Bail, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

## 13. **EXCEPTION D'INEXECUTION – INOBSERVATION DES OBLIGATIONS DU PRENEUR**

- 13.1 Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail Dérogatoire, même en cas d'inexécution par l'autre Partie, et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

- 13.2 En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze (15) jours calendaires après l'envoi ou la signification d'une simple notification faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit à la prochaine échéance de Loyer, et ce indépendamment de tous dommages et intérêts et de la mise en jeu de la Clause Résolutoire.
- 13.3 Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail Dérogatoire ou à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

#### 14. **CLAUSE RESOLUTOIRE**

- 14.1 A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du Bail Dérogatoire ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice ou du Règlement Intérieur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de Loyer ou ses accessoires ou indemnité d'occupation, le Bail Dérogatoire sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après une simple mise en demeure d'exécuter restée infructueuse ou un (1) mois après un commandement de payer, signifié par acte extrajudiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offres réelles ultérieures.

Le Bailleur pourra notamment mettre en jeu la présente Clause Résolutoire en cas de sous-location, cession, ou de toute conclusion de toute autre convention consentie au mépris des stipulations de l'Article 8.12.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le Dépôt de Garantie sera acquis à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

- 14.2 En cas de résiliation du Bail Dérogatoire par application de la Clause Résolutoire

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux Loués.

En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice du droit du Bailleur au paiement des Loyers échus et de leurs accessoires, le Preneur devra au Bailleur, de plein droit :

- (a) une indemnité d'occupation forfaitaire égale à celle stipulée à l'Article 11, pour la période écoulée entre la date de la résiliation et la date de la restitution des Locaux Loués au Bailleur, outre le remboursement des Charges, impôts et taxes prévus au Bail Dérogatoire ;
- (b) une indemnité compensatrice du préjudice subi par le Bailleur en raison de cette résiliation, justificatifs à l'appui, qui prendra notamment en compte le préjudice particulièrement grave, compte tenu de l'importance des Locaux Loués, résultant du non-respect par le Preneur des termes et conditions du présent Bail Dérogatoire pour la totalité de la durée pour laquelle il s'est librement engagé ; et

- (c) tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice, exposés par le Bailleur en raison de manquements du Preneur à ses obligations contractuelles résultant du Bail Dérogatoire, reconnus comme tels par une décision de justice.
- (d) Le Preneur renonce à résoudre unilatéralement le Bail Dérogatoire dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit.
- 14.3 Le Preneur renonce à résoudre unilatéralement le Bail Dérogatoire dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, pour quelque cause que ce soit.

## 15. IMPREVISION

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail Dérogatoire ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son Loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail Dérogatoire et qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse.

## 16. TOLERANCES

- 16.1 Toute tolérance au sujet des conditions du Bail Dérogatoire, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, ou génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.
- 16.2 Toute modification aux stipulations du Bail Dérogatoire devra être faite par avenant au Bail Dérogatoire.

## 17. COMPETENCE – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – ENREGISTREMENT – DISPOSITIONS DIVERSES

- 17.1 Le présent Bail Dérogatoire est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence des juridictions du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.
- 17.2 Le Preneur sera redevable de tous les frais, émoluments et dépens que le Bailleur serait amené à supporter compte tenu d'un manquement du Preneur à une obligation résultant du présent Bail Dérogatoire, reconnu comme tel par une décision de justice.
- 17.3 Pour l'exécution du Bail Dérogatoire, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile :
- pour le Preneur : à son siège social ; et
  - pour le Bailleur : à son siège social.
- 17.4 Si l'un des Articles du Bail Dérogatoire (ou toute stipulation ou alinéa d'un Article) vient à être déclaré nul et non avenu ou inopposable par toute autorité ou juridiction compétente :
- la validité des autres Articles (ou des autres stipulations ou alinéas d'un Article) et leur opposabilité n'en seraient nullement affectées ou remises en cause et aucune des Parties ne sera en droit d'obtenir réparation sur le seul fondement de ladite nullité ou inopposabilité ; et
  - les Parties négocieront de bonne foi, afin de remplacer ledit Article (ou ladite stipulation ou alinéa d'un Article) par un ou plusieurs articles valables et opposables, reflétant, de manière aussi proche que possible, l'intention des Parties ou, lorsque cette intention

commune ne peut être déterminée, l'intention de la Partie que l'Article nul ou inopposable visait à protéger.

17.5 Il est expressément convenu entre les Parties que les délais prévus au Bail Dérogatoire seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

## 18. SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail Dérogatoire de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société CLOSD. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail Dérogatoire. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail Dérogatoire, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à CLOSD, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme CLOSD.

FAIT LE

Le Bailleur

Le Preneur

\_\_\_\_\_  
Représenté par

\_\_\_\_\_  
Représenté par

**LISTE DES ANNEXES**

<u>Annexe n°1.1 :</u>	Plan des Locaux Loués
<u>Annexe n°1.5 :</u>	Etat des risques
<u>Annexe n°1.6 :</u>	Fiche récapitulative amiante
<u>Annexe n°1.7 :</u>	Diagnostic de performance énergétique de l'Ensemble Immobilier
<u>Annexe n°4.1 :</u>	Etat des lieux ENEDIS
<u>Annexe n°4.1 bis :</u>	Inventaire du mobilier de cuisine
<u>Annexe 4.1 ter :</u>	CCTP
<u>Annexe n°7 :</u>	Coordonnées du compte bancaire du Bailleur

PROJET