

**BAIL COMMERCIAL**  
**HOTEL D'ENTREPRISES CAP SIGMA**

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

La Société d'Equipement de la Région Montpellieraine SAEM, par abréviation S.E.R.M., Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 5.894.000 €, dont le siège est en l'Hôtel de Ville de Montpellier et les bureaux à Montpellier (34960) Etoile Richter, 45-place Ernest Granier, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro B 462 800 160,

Représentée par Monsieur Cédric TEL BOÏMA, Directeur Adjoint en charge l'Aménagement, de la Construction et du Renouvellement Urbain de la SERM, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués à l'effet des présentes par Monsieur Cédric GRAIL, Directeur Général de la SERM, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du 10 novembre 2021,

Ci-après désignée « la SERM » ou « le Bailleur »,

D'UNE PART,

**ET**

La Société DEINOVE, société anonyme au capital de 639 355 euros, dont le siège social est sis Bâtiment CAP SIGMA, ZAC Euromédecine II, 1682 rue de la Valsière, GRABELS (34790),  
Inscrite au RCS de Montpellier sous le numéro 492 272 521, représentée par Monsieur Alexis RIDEAU, Directeur Général, dûment habilité à cet effet.  
Statuts et KBis en Annexe 1.

Ci-après désigné « DEINOVE » ou « le Preneur »,

DE DEUXIEME PART,

Le présent contrat comprend deux parties :

- Chapitre I, CONDITIONS PARTICULIERES
- Chapitre II, CONDITIONS GENERALES

**PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

La SERM est propriétaire d'un terrain d'une superficie d'environ 11 100 m<sup>2</sup>, cadastré section AA 38 partie, situé à l'intérieur de la ZAC EUROMEDECINE II, sur le territoire de la Commune de Grabels (34 790), 1682 rue de la Valsière.

La ZAC « Parc Euromédecine » a été créée le 6 novembre 1986 et le dossier de réalisation a été approuvé le 24 février 1988.

En application des dispositions des articles L 300-1 à L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, le District, a décidé de confier à la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM), la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de la ZAC Parc Euromédecine II, dans les conditions définies par une convention en date du 25 mars 1988 reçue en Préfecture le 30 mars 1988 et ses avenants ultérieurs.

A la suite de l'adoption de la loi du 13 décembre 2000 (SRU), une convention publique d'aménagement se substituant et reprenant l'ensemble des engagements de la convention sus-visée, a été signée le 1er octobre 2001.

Le District ayant été transformé en Communauté d'Agglomération de Montpellier à compter du 1er août 2001, par arrêté préfectoral n°2001-I-3216 du 30 juillet 2001, l'aménagement de cette zone est poursuivi sous la direction et le contrôle de la Communauté d'Agglomération et à ses risques financiers.

La pénurie de locaux en matière d'immobilier d'entreprises spécialisées a conduit la Communauté d'Agglomération de Montpellier à mettre en œuvre des solutions alternatives à l'initiative privée en faveur du développement des activités économiques, de la création et de la pérennisation de l'emploi.

Par avenant n°1 à la convention publique d'aménagement en date du 30 juillet 2002, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a demandé à la SERM d'étudier, de construire et de gérer un ensemble immobilier spécifique dénommé CAP GAMMA/ CAP DELTA, destiné à l'accueil d'entreprises spécialisées dans le domaine des biotechnologies et en chimie du médicament.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Par avenant n°6 en date du 2 juin 2008 à la convention publique d'aménagement, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a chargé la SERM d'étudier, de construire et de gérer un ensemble immobilier dénommé « extension de l'ensemble immobilier Cap Gamma/Cap Delta » à hauteur de 3500 m<sup>2</sup> shon et d'aménager la totalité de la parcelle, assiette de l'opération, d'une superficie d'environ 2 hectares et dotée d'une constructibilité de 15 000 m<sup>2</sup> shon environ. Cette extension est aujourd'hui dénommée « CAP SIGMA ».

Par cette opération, la Communauté d'Agglomération de Montpellier souhaite renforcer la filière des sciences du vivant et répondre aux besoins spécifiques d'une offre immobilière adaptée aussi bien à l'accueil d'entreprises d'envergure internationale qu'à l'accueil de jeunes entreprises issues de pépinières et incubateurs. Elle a pour vocation de conforter la nouvelle dynamique conférée par le label Pôle de compétitivité ORPHEME dédié à la filière des sciences du vivant.

**Création de la Métropole :**

Un décret N°2014-1605 du 23 décembre 2014 a créé un établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

La Métropole est dénommée « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Aux termes de cette concession d'aménagement, la SERM est tenue de notifier la candidature d'un éventuel Preneur et d'obtenir l'agrément de Montpellier Méditerranée Technopole avant l'entrée en vigueur du bail.

En avril 2013, la société DEINOVE a signé un bail commercial pour des locaux situés dans l'immeuble CAP SIGMA, portant sur des laboratoires, des bureaux et des locaux techniques du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2022.

Par la suite 3 avenants ont été signés concernant des augmentations de surface, la réalisation de travaux par le Bailleur et des évolutions de loyers, conduisant le Preneur à occuper au sein de l'immeuble CAP SIGMA, les lots suivants :

- n° 0.2... situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une surface de 34 m<sup>2</sup>
- n° 1.1... situés au niveau 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 728 m<sup>2</sup>
- n° 2.1... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 167 m<sup>2</sup>
- n° 2.2... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 125 m<sup>2</sup>
- n° 2.3... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 436 m<sup>2</sup>

D'une superficie totale, y compris quote-part de parties communes de 1 490 m<sup>2</sup>.

La Société DEINOVE ayant exprimé le souhait de reconduire un nouveau bail commercial, la SERM avec l'accord de MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE a accédé favorablement à cette demande lors de la Commission Technique du 19 septembre 2022. (Agrément du concédant en Annexe 2).

Tel est l'objet du présent Bail, régi par le Titre IV Chapitre V du code de commerce - articles L. 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants.

**CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

# BAIL COMMERCIAL

## CHAPITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 1- DEFINITION DES LOCAUX

#### 1.1 Désignation des locaux

Adresse de l'immeuble : CAP SIGMA- ZAC Euromedecine II, 1682 rue de la Valsière - GRABELS (34790)

Adresse de quittancement : SERM, Immeuble Etoile Richter, 45 place Ernest Granier CS 29502 34960 MONTPELLIER Cedex 2

Les locaux sont situés dans un bâtiment dénommé « CAP SIGMA », sis à l'intérieur de la ZAC EUROMEDECINE II, 1682 rue de la Valsière, sur le territoire de la commune de GRABELS 34790.

Des locaux à usage de bureaux et laboratoires, bureaux formant les lots :

- n° 0.2... situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une surface de 34 m<sup>2</sup>
- n° 1.1... situés au niveau 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 728 m<sup>2</sup>
- n° 2.1... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 167 m<sup>2</sup>
- n° 2.2... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 125 m<sup>2</sup>
- n° 2.3... situés au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, d'une surface de 436 m<sup>2</sup>

D'une superficie totale utile de 1461.80 m<sup>2</sup> de parties privatives et quote-part de parties communes de 28.20 m<sup>2</sup>, conduisant à une superficie louable de 1 490 m<sup>2</sup> (cf. plan joint et certificat de surface - Annexe 3)

A ces locaux sont allouées, au prorata des surfaces, 30 places de stationnement extérieures non privatives.

#### 1.2 Destination – usage

Les biens immobiliers objet du présent bail sont destinés à accueillir une activité de laboratoire de recherche - code APE 7211Z.

La consistance et les caractéristiques techniques des locaux résultent des plans ci-annexés (Annexe 3).

### ARTICLE 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

#### 2.1 Durée

La durée du présent bail est de neuf (9) années. Sa durée est ferme pour une période de 9 ans.

#### 2.2 Date d'effet

La date d'effet du présent bail est fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2022.

#### 2.3 Congé donné par le PPreneur

Le Preneur s'engage à louer les locaux objet du présent bail pour une durée ferme de 9 ans, renonçant ainsi à pouvoir donner congé à la fin de chaque période triennale.

Se référer aux dispositions de l'article 2.2 des conditions générales.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS FINAN

### 3.1 Loyer

➤ Le bail commercial consenti prendra effet moyennant un loyer annuel Hors Taxes, défini comme suit :

1<sup>ère</sup> période triennale : loyer forfaitaire non indexé de 314 319 € HT/an, soit 210.95 € HT/m<sup>2</sup>/an.  
A titre informatif le loyer trimestriel s'élèvera à 78 579.75 € HT.

2<sup>ème</sup> période triennale : loyer forfaitaire non indexé de 333 965 € HT/an, soit 224.14 € HT/m<sup>2</sup>/an.  
A titre informatif le loyer trimestriel s'élèvera à 83 491.25 € HT.

3<sup>ème</sup> période triennale : loyer forfaitaire non indexé de 353 609 € HT/an, soit 237.47 € HT/m<sup>2</sup>/an.  
A titre informatif le loyer trimestriel s'élèvera à 88 402.25 € HT.

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires selon les dispositions de l'article 3.5 des conditions générales.

En sus du loyer, le Preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, selon les modalités de l'article 3.3 des conditions générales.

Il est joint en annexe l'inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le locataire.

Le Preneur versera à compter de la mise à disposition des lieux une provision pour Charges de 80 €/HT/m<sup>2</sup>/an, T.V.A. en sus au taux en vigueur lors de la facturation, actuellement à titre indicatif au taux de 20 %. Un listing des Charges est joint en Annexe 4.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées trimestriellement sera régularisé en fonction de l'arrêté des comptes de charges annuelles et sur présentation des justificatifs.

Toutes les autres charges et conditions seront celles du contrat de bail dont le projet ci-annexé a été spécialement arrêté et approuvé par chacune des Parties.

### 3.2 Indexation du loyer

Sans objet jusqu'à la fin du bail soit, jusqu'au 30 septembre 2031.

Si le bail devait se renouveler tacitement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2031, le loyer serait indexé annuellement en fonction de la formule visée à l'article 3.2 des conditions générales, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et pour la 1<sup>ère</sup> fois le 1<sup>er</sup> octobre 2031.

L'indice de base utilisé pour la révision annuelle du loyer sera l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence sera celui connu au 1<sup>er</sup> octobre 2030, pour appliquer l'indexation à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2031.

### 3.3 Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 78 579.75 €, correspondant à 3 mois du loyer HT.

## ARTICLE 4 – AGREMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

La demande d'Agrément auprès du concédant Montpellier Méditerranée Métropole, a été étudiée en Commission Technique du 19 septembre 2022. Elle a reçu un avis favorable.

La décision d'Agrément agréant la candidature de la Société DEINOVE est joint en Annexe 2.

# CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES

## ARTICLE 1- OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à titre commercial au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-dessous, dans les conditions prévues au chapitre V du Code de commerce relatif au bail commercial, ainsi que dans les CONDITIONS PARTICULIERES définies aux chapitres I ci-avant et aux présentes CONDITIONS GENERALES.

En cas de contradiction, les dispositions prévues par les CONDITIONS PARTICULIERES prévaudront sur les CONDITIONS GENERALES.

### 1.1. Désignation des locaux

Les locaux objet du présent bail sont désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIERES, ou résultant le cas échéant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

### 1.2. Indivisibilité

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

### 1.3. Destination - usage

Le Preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le Bailleur n'apporte au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du Preneur.

### 1.4. Information du Preneur concernant l'environnement

Au présent bail sont annexés (Annexe 5) :

L'état des risques naturels, miniers et technologiques en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

#### 1.4.1- Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, il est fait obligation au vendeur d'informer l'acquéreur du bien immobilier sur les risques éventuels qu'encourt le bien.

Un plan de prévention des risques inondation a été approuvé sur la commune de Grabels en date du 9 mars 2001.

Un plan de prévention des risques incendie de forêt a été prescrit, sur la même commune en date du 26 juillet 2005.

Un état des risques naturels et technologiques est joint en annexe des présentes.

#### 1.4.2 Déclaration du BAILLEUR sur les catastrophes naturelles

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les locaux, objet de la présente, n'ont subi aucun 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) et/ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

### 1.4.3 Installation classée pour la protection de l'environnement

Le Preneur précise avoir pris connaissances des conditions d'exploitation pour le site du BIPOLE – CAPS GAMMA – DELTA – SIGMA, situé sur la commune de GRABELS, conformément au code l'environnement et notamment le titre 1er du livre V relatif à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances et régissant les dispositions applicables aux installations classées soumises à déclaration.

Le Preneur s'engage à respecter intégralement les obligations définies dans les arrêtés du 4 août 2014, 2 avril 2002 et 25 juillet 1997 relatif aux prescriptions générales applicables relevant du régime de la déclaration au titre de la rubrique n°1185 et 2910 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Pièce jointe : Récépissé n°14 281 en date du 11 septembre 2014 (Annexe 6).

## ARTICLE 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

### 2.1. Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencent à courir à la date d'effet précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

### 2.2. Congé donné par le Preneur

Le Preneur renonce expressément à donner congé à la fin de chacune des périodes triennales.

Le Preneur renonçant à se prévaloir de cette disposition, cette renonciation, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, fait l'objet d'une mention expresse aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le Preneur ne pourra notifier son congé effectif au Bailleur qu'à la fin de la période des 9 ans du bail.

Dans ce cadre, la notification s'effectuera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au plus tard six mois avant l'expiration du bail.

Le bail se poursuivra jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant cette date.

### 2.3. - Décès du Preneur

En cas de décès du Preneur, si celui-ci est une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS FINANCIERES

### 3.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, dont la valeur de base est précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 3.2 Indexation ci-après.

### 3.2. Indexation du loyer

Sans objet jusqu'à la fin du bail soit, jusqu'au 30 septembre 2031.

Par la suite si le bail se renouvelait tacitement, s'appliquerait les disposition suivantes à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2031.

Le loyer varie chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel :

- des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE

L'indice de base ou indice de référence est mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du Preneur.

Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non application, même partielle peut autoriser le Bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

### 3.3. Charges

#### 3.3.1. Charges collectives, contributions, impôts

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le Bailleur, en conséquence, le Preneur rembourse au Bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués, dépenses d'exploitation, d'entretien, frais de chauffage.

Il acquitte également les primes d'assurance de l'immeuble, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée, les honoraires de gestion de l'immeuble et honoraires de syndic.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique, le Preneur rembourse au Bailleur d'une manière générale toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles sont effectuées par le Bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété, si l'immeuble est assujéti à ce statut, le Preneur rembourse au Bailleur toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, et y compris en cas de travaux résultant d'une injonction administrative.

#### 3.3.2. Modalités de remboursement

Le remboursement au Bailleur, s'effectue sous la forme d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le Preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération des locaux.

#### 3.3.3. Charges individuelles

Le Preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

Il souscrit les contrats de maintenance et d'entretien relatifs :

- aux équipements des laboratoires, du CVC (chauffage, ventilation, climatisation),
- aux locaux loués,
- aux contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

Pour assurer et garantir le bon fonctionnement des locaux loués et des équipements, ces contrats doivent être transmis chaque année au Bailleur, sans que celui-ci soit en nécessité de les réclamer.

Il souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le Bailleur puisse en être rendu responsable.

#### 3.3.4. Inventaire des charges

Le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 codifié aux articles R 145-35 à R 145-37 du code de commerce, est venu préciser les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

Il est joint en annexe l'inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le locataire.

Incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire au plus au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, si les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel concerné.

### **3.4. Option pour la Taxe à la valeur ajoutée**

Conformément aux dispositions des articles 260 – 2° du CGI et 193 et 195 de l'annexe II du CGI, le Bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers ; il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'Administration fiscale dans les conditions et délais prévus à l'article 286 du CGI et aux articles 32 à 41 de l'annexe IV du CGI.

### **3.5. Modalités de règlement**

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes égaux et d'avance, les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

Ce premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu ; chaque jour correspondant à 1/365 ème du loyer annuel.

Tous les paiements sont effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à cet effet à signer, au profit du Bailleur, une autorisation de prélèvement automatique sur un compte bancaire ou postal.

Faute par le Preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code civil, tout règlement s'imputera de plein droit et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci ; dans le cas de délivrance d'un commandement de payer, tout versement ultérieur de la part du Preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les charges, les prestations, termes et dettes les plus anciens.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au Bailleur avant le terme convenu.

### **3.6. Clause pénale**

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le Preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité calculée sur la base du taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 12%, T.V.A. en sus.

En cas de récidive de la part du Preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelconque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

### **3.7. Dépôt de garantie**

#### **3.7.1. Montant**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES (article 3.3) correspond à un quart du loyer annuel H.T.

Le dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer principal de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance.

Ce dépôt n'est productif d'aucun intérêt.

Il doit être reconstitué immédiatement et en son entier dès qu'il est affecté par le Bailleur au règlement de toute somme ou pénalité due au titre du présent bail et ceci de façon à toujours représenter pour le Bailleur le même niveau de garantie.

### 3.7.2. Modalités de mise en jeu

La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le Preneur de la totalité de ses obligations.

Il est remboursé au Preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Le Preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux loués.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au Bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le Preneur est l'objet d'une procédure de mise en règlement ou en liquidation judiciaire, il sera automatiquement et de plein droit fait compensation entre le dépôt de garantie et les loyers, charges ou tout autre accessoire dus antérieurement à l'ouverture de la procédure.

### 3.8. Garnissement

Le Preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au Bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

### 3.9. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### 3.10. Frais - contentieux

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du Preneur.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

### 4.1. Conditions générales de jouissance

#### 4.1.1. Règles d'occupation

Le Preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre.

Le Preneur se conforme aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), ou entrent dans le

cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, objets de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au Bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

#### 4.1.2. Droit d'accès et de visite

Le Preneur autorise l'accès des lieux loués au Bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le Bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé est délivré, le Bailleur est libre de poser tout panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le Preneur est tenu de laisser visiter les lieux loués de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

#### 4.1.3. Gardiennage

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

### 4.2. Règlements d'immeuble

Le Preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents énumérés aux CONDITIONS PARTICULIERES liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières.

Il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le Preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

### 4.3. - Enseignes - signalétique

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le Preneur après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du Preneur. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

### 4.4. Troubles de jouissance

#### 4.4.1. Destruction de l'immeuble/expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

#### 4.4.2. Interruption des services

Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le Bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le Bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

## ARTICLE 5 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX

### 5.1. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur déclare accepter les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation ou amélioration, ni lors de son entrée en jouissance, ni pendant le cours du bail.

L'état des lieux est joint au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

## 5.2. Etat prévisionnel des travaux

Est joint en annexe (Annexe 7) au présent bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années qui suivent la date de prise d'effet du bail, assorti d'un budget prévisionnel.

**5.3. Entretien - réparations**  
Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le Preneur effectue toutes les réparations nécessaires aux compteurs, aux canalisations, à la robinetterie et à la serrurerie, il effectue à ses frais tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre, exigé par toute compagnie distributrice.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer à ses frais tous équipements spécifiques des locaux loués tels que chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation sauf si ces travaux sont la conséquence nécessaire d'un vice de conception ou de construction d'origine.

Le Preneur est tenu de fournir un contrat d'entretien et maintenance annuel sous un mois, après la signature du contrat ainsi qu'à toute demande du Bailleur pendant la durée du bail. Il s'agit ici d'une clause essentielle du contrat pouvant entraîner une résiliation en cas de non-réalisation.

Il doit respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Le Preneur doit déférer à toute injonction du Bailleur même en cours de bail. En cas de carence du Preneur, trente jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le Bailleur fait exécuter les travaux visés dans la lettre de mise en demeure, leur coût en est remboursé par le Preneur dans les quinze jours de l'envoi de l'état récapitulatif des dépenses.

A l'expiration du bail, le Preneur rendra les biens en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il est seul responsable de la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites.

Il informe sans délai le Bailleur de toute apparition de parasites.

Le Bailleur a la charge des grosses réparations, définies à l'article 606 du Code Civil.

## 5.4. Travaux exécutés par le Preneur

### 5.4.1. Aménagements - améliorations

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du Bailleur.

Pour obtenir le consentement du Bailleur, le Preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le Preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréé par le Bailleur et dont les honoraires sont supportés par le Preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le Preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du Bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du Preneur.

Le Bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

### 5.4.2. Travaux de mise en conformité

La charge des travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation existante est supportée par le Bailleur ou le Preneur selon le tableau de répartition des charges joint en annexe. Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non conforme aux normes réglementaires.

Le Preneur fera en sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Toutefois, restent à la charge du Bailleur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

### 5.5. Travaux du Bailleur

Le Preneur doit souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui sont exécutés dans l'immeuble et les travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble qui sont réalisés dans les locaux loués sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

### 5.6. Parachèvement de l'immeuble

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le Preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer.

### 5.7. Travaux extérieurs à l'immeuble

En outre, le Preneur exerce directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs.

### 5.8. Restitution des lieux

A son départ, le Preneur rend les lieux loués dans l'état dans lequel il les a trouvés, ou à défaut, règle au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés au Bailleur, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le Preneur qui s'y oblige.

Si le Preneur est absent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le locataire.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputée agréée par le Preneur, et le Bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

## ARTICLE 6 - ASSURANCES

### 6.1. Assurances du Bailleur

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

Le Bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créée une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le Bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du Preneur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur ou pour les voisins ou co-locataires, le paiement de surprime d'assurance, le Preneur doit en rembourser le montant aux intéressés.

Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le Bailleur sont remboursées par le Preneur dans les conditions stipulées ci-dessus à l'article 3.3.2.

### 6.2. Assurances du Preneur

Le Preneur est tenu de garantir dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir pour les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés que du fait des biens loués, notamment à l'égard du Bailleur, des voisins et des tiers en général.

La garantie porte sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il a réalisés, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature et les pertes d'exploitation en résultant.

Le Preneur doit justifier au Bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du Bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le Preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier.

### 6.3. Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporés.

### 6.4. Sinistres - désordres

Le Preneur doit tenir informé sans délai, le Bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le Bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du Bailleur.

Le Preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au Bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

## ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION - CESSION

### 7.1. Sous-location

Il est interdit au Preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le Bailleur, le Preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

### 7.2. Cession

Le Preneur ne peut céder, en tout ou partie, son droit au présent bail sous peine de résiliation, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable du cessionnaire par le Bailleur.

Aucune cession ne peut être réalisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

Le Bailleur est appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Preneur reste garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci et alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du Preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au Bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré est remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code Civil.

## ARTICLE 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le Preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail est résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause est applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail, et notamment pour défaut de production de l'attestation d'assurance par le Preneur, après demande expresse effectuée par le Bailleur par courrier simple, puis par courrier recommandé, restée infructueuse.

Si le Preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résulte d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeure acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit à l'article 3.7 ci-dessus sans préjudice de tout autre, et le Preneur est redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation en application de l'article 3.9 ci-dessus, indépendamment des loyers échus à la date de la résiliation du bail.

## ARTICLE 9 - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne peuvent en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

## ARTICLE 10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au Bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

## ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suivi y compris la signification de tous les actes :

- la SERM fait élection de domicile en son siège social ;
- le Bénéficiaire en son établissement dans la Région Languedoc Roussillon – CAP SIGMA–1682, rue de la Valsière à GRABELS.

Fait à Montpellier, le 27 Septembre 2022

En deux exemplaires,  
Etablis par le BAILLEUR,

LE BAILLEUR

Pour la SERM

Le Directeur Adjoint

Cédric TEL BOÏMA

**Cap Sigma**  
**TEL-BOÏMA**  
Directeur de  
l'Aménagement,  
de la Construction  
et du Renouvellement  
Urbain

LE PRENEUR

Pour DEINOVE

Le Directeur Général

Alexis RIDEAU

**DEINOVE S.A.**  
Cap Sigma  
ZAC Euromédecine II  
1682 rue de la Valsière  
34790 Grabels  
Siret 492 272 521 00082 - RCS Montpellier 492 272 521  
Tél. : 04 48 19 01 00 - Fax : 04 99 23 24 50

### ANNEXES :

- Annexe 1 - Statuts – Kbis Deinove
- Annexe 2 - Fiche de candidature de la société – demande d'agrément – Agrément de Montpellier Méditerranée Métropole
- Annexe 3 - Plan des locaux – Certificat de surface
- Annexe 4 - Listing des charges
- Annexe 5 - Etat des risques
- Annexe 6 - Installations classées – Dossier ICPE Biopole
- Annexe 7 - Etat prévisionnel des Travaux pour les années 2023 à 2025 – Rappel sur travaux réalisés les années précédentes
- Annexe 8 – DPE
  
- Copie de l'état des lieux d'entrée
- Attestation d'assurance des locaux par le Preneur