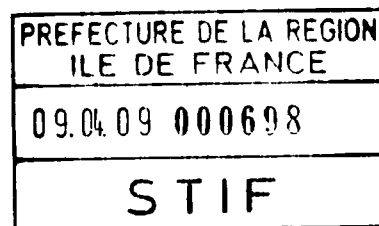


Syndicat des transports d'Ile-de-France



**Délibération n° 2008/0412**

**Séance du 8 avril 2009**

**LOCATION - IMMEUBLE 9/11 AVENUE DE VILLARS, PARIS 7<sup>ème</sup>  
ARRONDISSEMENT – SOCIETE BIOCOOP - CONTRAT DE BAIL -  
APPROBATION – AUTORISATION DE SIGNATURE.**

Le conseil du Syndicat des transports d'Ile-de-France,

- VU** l'ordonnance n°59-151 du 7 janvier 1959 modifiée relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;
- VU** le décret n°59-157 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;
- VU** le décret n°2005-664 du 10 juin 2005 portant statut du Syndicat des transports d'Ile-de-France ;
- VU** le Code civil et notamment ses articles 606 et suivants;
- VU** le Rapport n° 2008/0412
- VU** l'avis de la Commission économique et tarifaire en date du 3 avril 2009.

Après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

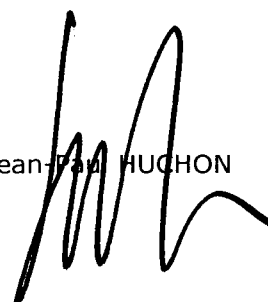
**ARTICLE 1 :** d'approuver le contrat de bail avec la Société BIOCOOP joint à la présente délibération ;

**ARTICLE 2 :** d'autoriser la directrice générale à signer ledit contrat de bail ainsi que tous documents y afférent ;

**ARTICLE 3 :** d'inviter la directrice générale à effectuer toutes les formalités de publicité, transmission et notification requises pour l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au recueil des actes administratifs du Syndicat des transports d'Ile-de-France.

Le président du Conseil  
du Syndicat des transports d'Ile-de-France

Jean-Paul HUCHON





PROJET

# **BAIL**

**IMMEUBLE 9 / 11 AVENUE DE VILLARS  
PARIS 7ème**

Le présent contrat de bail est établi entre :

## **Le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)**

Etablissement public à caractère administratif régi par l'ordonnance n°59-151 du 7 janvier 1959 modifiée et le décret n° 2005-664 du 10 juin 2005, dont le siège social est situé au 11 Avenue de Villars, 75007 Paris, représenté par Sophie Mougard en sa qualité de directrice générale, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil en date du 8 avril 2009.

Ci-après dénommé(e) : « **Le Bailleur** »

D'une part,

ET

## **La Société BIOCOOP**

Société Anonyme au capital 6 618 323 €, dont le siège social est 9/23 rue Paul Lafargue 93200 Saint-Denis, immatriculée au RCS sous le numéro B 382 891752, représentée par Claude GRUFFAT en sa qualité de Président Directeur Général, dûment habilités aux fins des présentes

Ci-après dénommé(e) : « **Le Preneur** »

D'autre part,

Ont arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur par les présentes, donne bail à loyer au Preneur, qui accepte aux conditions ci-après indiquées, les locaux désignés en article I dépendant d'un immeuble sis :

**9/ 11 Avenue de Villars Paris 7ème.**

## **ARTICLE I - DESIGNATION DES LOCAUX.**

L'intégralité d'un immeuble indépendant de bureaux développant une surface locative de 1596 m<sup>2</sup> environ dont 324 m<sup>2</sup> de sous-sols, y compris quote-part des parties communes.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Toute différence entre les surfaces indiquées au Preneur et les dimensions réelles des susdites ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

## **ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX.**

### **2.1 Usage.**

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux et activités, en liaison avec l'activité du Preneur.

Le Preneur ne peut ni modifier, même partiellement ou momentanément cette destination, ni y adjoindre une autre activité, fut-elle connexe ou complémentaire.

### **2.2 Autorisations administratives.**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son activité prescrites par la législation en vigueur ou à venir. Il devra pouvoir en justifier à toute réquisition du bailleur.

Le Preneur devra en outre garantir le Bailleur contre toutes réclamations de l'Administration, des voisins, des autres locataires ou occupants et des tiers qui auraient pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des installations ou équipements utilisés par le Preneur.

Le Preneur s'oblige en conséquence, afin de se conformer à la réglementation et dans les conditions définies au présent bail, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux qui deviendraient nécessaires, y compris, le cas échéant dans les parties communes, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### **ARTICLE III – DUREE.**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze années entières et consécutives commençant à courir le 15 juin 2009, pour se terminer le 14 juin 2021, avec faculté pour le Preneur seul s'il le désire, de faire cesser la location, et de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, à la condition de prévenir le Bailleur soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extra judiciaire, au moins six mois avant l'expiration de chacune desdites périodes.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que le Preneur renonce d'ores et déjà à dénoncer le bail à l'issue de 3 années.

Le Bailleur pourra dénoncer le bail au terme des 12 années.

En cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour la même durée que prévue à l'alinéa précédent.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu au présent article, le Bailleur aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau ou une enseigne destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

### **ARTICLE IV – LOYER.**

#### **4.1 – Montant.**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global de 521 520 € (CINQ CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT VINGT EUROS) pour les bureaux, et de 66 420 € (SOIXANTE SIX MILLE QUATRE CENT VINGT EUROS) pour les sous-sols, soit au total **587 940 € (CINQ CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS) hors charges et hors taxes.**

Toutefois, le loyer est ramené :

- à un montant de 559 260 € (CINQ CENT CINQUANTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS) hors charges et hors taxes la première et deuxième année du bail à compter de la prise d'effet du présent bail et jusqu'au 14 juin 2011 ;
- à un montant de 566 430 € (CINQ CENT SOIXANTE SIX MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS) hors charges et hors taxes la troisième et quatrième année du bail à compter du 15 juin 2011 et jusqu'au 14 juin 2013.

Le Preneur prend les locaux dans l'état et fait son affaire personnelle des travaux de remise en état de l'immeuble qu'il est autorisé à effectuer en lieu et place du Bailleur, dès son entrée en jouissance dans les locaux.

A titre de compensation, le Bailleur accepte de ne pas appeler de loyer durant quatre mois à compter de la date de prise d'effet du bail.

Il est convenu que durant la période susvisée, le Preneur devra respecter l'intégralité de ses autres obligations aux termes du présent bail et, notamment, en matière de paiement des charges, de taxes, et de souscription d'assurance.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée (TVA) ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

#### **4.2 – Indexation.**

Le loyer sera réajusté, à la hausse, à l'expiration de chaque période annuelle, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice national du Coût de la Construction publié par l'INSEE (base 100 : dernier trimestre 1953).

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du bail, soit 1594 correspondant à l'indice du 3ème trimestre 2008 puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'Article 1592 du Code Civil - soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Le Preneur reconnaît d'autre part expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu notamment de la constance des usages pour des locations similaires.

### **4.3 Paiement**

Le loyer est payable au siège du Bailleur par trimestre civil d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et pour la première fois le 15 octobre 2009 au prorata temporis, pour la période comprise entre le 15 octobre 2009 au 31 décembre 2009, compte tenu de la période de franchise.

Le Preneur s'acquittera de ses loyers aux échéances trimestrielles indiquées ci-dessus :

- Par chèque libellé à l'ordre de Monsieur l'agent comptable du STIF.

OU

- Par virement sur le compte de dépôt au Trésor du STIF ouvert au nom de l'agent comptable du STIF à :

TPPARIS RGF 10071 75000 00001005079 72

### **ARTICLE V – CHARGES.**

A titre de condition essentielle du présent bail, sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé, il est expressément convenu entre les parties que le loyer ci-dessus est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur.

#### **5.1 Détermination des charges.**

Le Preneur prendra en charge les dépenses concernant les fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes qui comprendront notamment les frais de conciergerie, femme de ménage, gardiennage, nettoyage, éclairage, ascenseur, chauffage, prime d'assurance de l'immeuble, honoraires éventuels du syndic, honoraires de gestion etc ... de telle sorte que le loyer perçu soit net de toutes charges.

Il est précisé que cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges.

##### a) Electricité

Les dépenses d'électricité des parties communes et parties privatives de l'immeuble.

##### b) Ascenseurs

- Les redevances du contrat d'entretien complet des ascenseurs.

- Les frais d'abonnement, d'exploitation entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires à leur bon fonctionnement.

- Les frais d'électricité (éclairage et force motrice).

#### c) Entretien

- Les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble (escaliers, paliers d'étages), des parkings et accès, des espaces verts...

- Les frais d'exploitation, matériel, entretien, réparations.

- Les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les frais de dératisation, de désinfection et désinsectisation des parties communes et privatives.

- La redevance des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.

#### d) Eau

- Consommation des parties communes et privatives (sanitaires), taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.

- Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs.

- Si les locaux sont équipés de compteurs individuels, les dépenses relatives aux fournitures en cause sont réparties conformément aux consommations relevées et pour la part éventuelle incombant à l'ensemble des locataires selon le mode de répartition en vigueur dans l'immeuble. En cas d'impossibilité de procéder au relevé des index du fait du Preneur, la consommation sera forfaitairement facturée par le Bailleur.

#### e) Personnel

- Frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services dont la récupération est prévue au présent contrat.

- Frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaires à l'enlèvement des ordures ménagères, à l'entretien et la propreté des parties communes ainsi que tout personnel suppléant ou intérimaire.

- Les frais de chauffage, d'énergie électrique des parties communes et parties privatives de l'immeuble, les frais d'entretien complet d'exploitation du groupe de ventilation, rafraîchissement, les réparations ainsi que les salaires, les charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations.



## f) Sécurité

- Tous frais inhérents à la sécurité de l'immeuble, qu'il s'agisse de l'entretien du matériel, du personnel chargé de l'entretien, du gardiennage, surveillance etc ;...

A cet égard, le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations énumérées ci-dessus, soit pour réduire les charges financières supportées par le Preneur, soit pour améliorer le niveau de service fourni à ce dernier.

De même, le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier le système de relevés comme de faire poser des compteurs divisionnaires lorsque les locaux en sont dépourvus, tous les frais inhérents à cette installation étant alors à la charge du Preneur.

Le Preneur supporte à ses frais, toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services.

### **5.2 Provisions sur charges.**

Le Preneur, locataire unique de l'immeuble, fera son affaire personnelle de l'entretien et la maintenance de l'immeuble. Il souscrira et gèrera tous les contrats nécessaires et notamment ceux liés à la sécurité.

Il en justifiera au Bailleur sur simple demande de sa part.

Pour cette raison, il ne sera pas appelé de provision sur charges, la totalité des dépenses relatives à ces charges étant réglées et supportées intégralement par le Preneur.

### **ARTICLE VI – DEPOT DE GARANTIE.**

A titre de garantie de l'exécution de toutes charges et conditions du bail par le Preneur, il est versé à la prise d'effet du bail et selon les modalités définies à l'article 4.3, une somme hors taxes représentant le quart du loyer annuel hors taxes, soit 146 985 € (CENT QUARANTE SIX MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS).

Cette somme sera remboursable en fin de bail au Preneur, sous réserve de la libération totale des locaux et après remise des clés, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyers, de charges, de réparations locatives ou à tout autre titre. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur, ainsi que ce dernier le reconnaît.

Le Bailleur demandera tous les ans au Preneur le versement d'une somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel hors taxes.

Toutefois, en cas d'une ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif. En cas de cession de bail, le dépôt de garantie devra alors être reconstitué par le cessionnaire de façon à être toujours égal à un quart du loyer annuel hors taxes.

## **ARTICLE VII - IMPOTS ET TAXES.**

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifiera de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur, et notamment, la taxe sur les bureaux, la taxe foncière, le cas échéant la contribution annuelle ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de toutes taxes.

## **ARTICLE VIII - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.**

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

### **8.1 - Entretien- Travaux – Réparations.**

Le Preneur prendra les lieux, objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que se soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à la remise des clés, les éventuels frais restant à la charge exclusive du Preneur.

A défaut d'état des lieux, les locaux seront réputés avoir été loués en parfait état.

Le Preneur s'oblige expressément s'il y a lieu, à respecter les clauses et stipulations du règlement intérieur de l'immeuble, ainsi que les directives et recommandations du bailleur ou de son mandataire, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseur ...).

Le Preneur jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera en outre à ses frais, toutes les réparations et, en particulier, celles qui seraient nécessaires au titre de l'Article 605 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.

Seules les réparations visées à l'article 606 du Code Civil restent à la charge du Bailleur, sauf à ce qu'elles aient été rendues nécessaires par un défaut d'entretien du Preneur.

Le Preneur s'engage d'autre part à effectuer soit à l'entrée dans les lieux, soit en cours de bail, tous travaux généralement quelconques même de modification qui pourraient être exigés par l'administration pour permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination en conformité de la réglementation actuelle ou future (hygiène, sécurité, etc ...), de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Il sera responsable de tout dommage causé aux locaux loués et/ou à l'immeuble du fait d'une surcharge des planchers et ascenseurs

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, le Bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau de contrôle choisi par lui dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre :

- Exécuter ces travaux à ses frais dans les règles de l'art,
- Faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- Faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et autres occupants de l'immeuble,
- S'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le Preneur laissera en fin de bail et sans indemnité tous travaux soit d'amélioration, d'embellissement, d'aménagement, de modification ou de réparation, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux lui soient remis aux frais du Preneur dans l'état primitif, sauf pour les travaux qu'il aura autorisé.

Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction, réparations et transformations quelconques que le Bailleur jugerait nécessaire sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Il devra laisser corrélativement pénétrer dans les locaux le Bailleur, ses mandataires et techniciens.

Le Preneur informera immédiatement le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'Assurances.

Le Bailleur aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge.

## **8.2 – Garnissement.**

Le Preneur garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les lieux loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la sécurité et sur les bureaux.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'Article II et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le Bailleur consent au Preneur à titre gracieux, ce qui est accepté par ce dernier, la jouissance et le libre usage du mobilier et des équipements garnissant l'immeuble et figurant sur une liste qui sera établie d'un commun accord dans les trois mois de la prise d'effet du bail et annexée aux présentes.

Les éléments qui figureront sur la liste seront restitués au Bailleur en fin de bail dans leur état de l'époque, sans que le Preneur ne puisse être tenu aux conséquences de la vétusté ou d'un usage normal.

Dans le cas où le Preneur souhaiterait interrompre cette mise à disposition, il s'engage à en informer préalablement le Bailleur par tout moyen à sa convenance.

### **8.3– Assurances.**

#### **Assurances souscrites par le Bailleur**

Le Bailleur a souscrit une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le Bailleur peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le Bailleur seront intégralement remboursées par le Preneur, ces primes étant considérées comme des charges au sens de l'article V ci-dessus.

#### **Assurances souscrites par le Preneur**

Le Preneur fera assurer et tiendra constamment assurés pendant toute la durée du bail, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et ce notamment, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, de vol et de tout autre fait délictueux, ce auprès d'une Compagnie notoirement solvable, étant entendu que le Bailleur n'assume aucune mission de surveillance.

Il devra en outre, garantir ses responsabilités locatives en tant qu'occupant vis à vis des tiers et des voisins.

Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les bris de glaces.

Les contrats seront souscrits par le Preneur. Le Preneur devra fournir une attestation de la ou des dites Compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le Bailleur soit pour d'éventuels sous-locataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'Assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, dès avant l'entrée dans les lieux, une photocopie certifiée conforme des ses polices.

En cours de bail, le Preneur s'engage à informer immédiatement par lettre recommandée avec avis de réception son assureur ainsi que le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans les lieux loués ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il adressera copie de sa déclaration de sinistre au Bailleur.

En particulier, il prévient le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier.

A défaut, le Preneur supportera la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

#### **8.4 - -Sous-location - Cession - Domiciliation - Location-gérance.**

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

##### **8.4.1 Sous location.**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location.

L'autorisation expresse de sous-location, si elle était accordée, n'emporte pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le preneur est autorisé à sous-louer dans le cadre d'un bail précaire consenti à l'association BIO CONSOM'ACTEURS un espace d'environ 30 m<sup>2</sup> permettant l'installation de 2 postes de travail.

Par ailleurs, le preneur pourra librement et sans obligation particulière, sous louer, domicilier ou consentir un droit d'occupation, aux conditions qui lui conviendront, et sans agrément ou autorisation du Bailleur, au profit de toute société contrôlée (au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce) par la SA BIOCOOP dont l'objet social est similaire à cette société ou ayant des dirigeants communs à cette société ou dont la SA BIOCOOP serait elle-même le dirigeant.

Cependant, le Preneur reste responsable vis-à-vis du Bailleur en cas de défaillance du sous-locataire.

#### **8.4.2 Cession.**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et sous réserve de comporter comme conditions impératives de validité de la cession :

- Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires,
- La stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail,
- La remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original enregistré de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

Dans le cas où la cession serait faite à une société ne revêtant pas la forme d'une société anonyme, le ou les gérants ou dirigeants sociaux de ladite Société seront solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

#### **8.4.3 Domiciliation.**

Toute domiciliation dans les lieux est interdite, à l'exception de celle énumérée à l'article 8.4.1 ci-dessus.

#### **8.4.4 Location – Gérance.**

Toute mise en location – gérance est interdite, sous peine de résiliation du bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement les lieux loués.

#### **8.5 - Responsabilité et Recours.**

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les locaux loués ou l'immeuble.

Il veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs et sera tenu responsable de toutes dégradations commises par ces derniers.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble et / ou privation de jouissance provenant de tiers ou de sous-locataires et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur de dommage, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet.

Notamment, le Preneur n'exercera aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou de tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

#### **Le Preneur renoncera en outre à tout recours contre le Bailleur :**

- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges,
- En cas de modification ou suppression du gardiennage ou du concierge, ce service restant pour le bailleur une simple faculté,
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.
- En cas d'agissements, générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseur ou clients.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.



Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements due à son activité ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour les visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mise en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## **ARTICLE IX - CLAUSE RESOLUTOIRE.**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, indemnité d'occupation, taxes ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, des frais du commandement et des frais de justice ultérieurs, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Cette clause est stipulée au bénéfice du seul Bailleur, il pourra y renoncer si bon lui semble.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement du loyer, indemnité d'occupation, taxes ou des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours calendaires après réception de l'avis des sommes à payer émis par le STIF demeurée sans suite, l'agent comptable prendra toutes les mesures conservatoires et pourra engager le recouvrement contentieux de cette recette publique. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

## **ARTICLE X – FIN DU BAIL.**

### **10.1 Destruction des locaux loués.**

En cas de destruction totale des locaux loués par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Bailleur au Preneur.

En cas de destruction partielle des locaux loués, et par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, soit le bail sera résilié, soit le prix du loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable pendant la durée des travaux de réparations ou de reconstruction, ce au seul choix du Bailleur.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

### **10.2 Restitution des locaux loués.**

Le Preneur devra rendre les locaux loués en parfait état de réparations et en parfait état de propreté, libres de toute occupation et de tout mobilier, à l'exception du mobilier du Bailleur qui lui est mis à disposition et figurant sur la liste annexée aux présentes.

A cet effet, il aura procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux de sortie dont les frais éventuels seront à la charge exclusive du Preneur.

Au cas où les locaux ne seraient pas restitués comme il est dit au premier paragraphe ci-dessus, le Bailleur aura le choix :

- soit de refuser les clefs et d'enjoindre au Preneur de procéder aux travaux de réparations, nettoyage, débarras... qui s'avèreraient nécessaires
- soit de procéder lui-même à ces travaux, le Preneur remboursant au Bailleur le coût sur présentation des factures correspondantes.

Dans tous les cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière égale au double du loyer en cours, plus charges et taxes pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce, à compter de la date d'expiration du bail.

### **ARTICLE XI - DISPOSITIONS DIVERSES.**

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt être avisé par acte extra judiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les 15 jours de ladite inscription.

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, ou extension d'activité et pouvant avoir une incidence sur le présent bail.

Il supportera en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de signification prévus à l'article 877 du Code Civil.

Toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent contrat ne pourront jamais être considérées comme y apportant une modification quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à poser sur la façade de l'immeuble une plaque portant son nom et la nature de son activité répondant aux exigences réglementaires.

Le Bailleur s'engage à informer immédiatement le Preneur de son éventuelle décision de mettre en vente l'immeuble.

Le Bailleur informe le Preneur que par contrat en date du 20 mars 2002 conclu pour une durée de 12 ans, soit jusqu'au 24 mars 2014, il a consenti à la société ORANGE FRANCE un bail pour l'implantation par cette dernière d'équipements techniques (antenne de radiocommunications avec les mobiles) sur le toit de l'immeuble.

Le Bailleur indique au Preneur qu'il s'engage à obtenir d'ORANGE FRANCE dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet du présent bail, le démontage des équipements techniques et notamment de l'antenne.

## **ARTICLE XII - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION.**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Bailleur fait élection de domicile en son Siège Administratif et le Preneur dans les locaux loués.

Pour les litiges relatifs aux présentes, les parties donnent compétence aux juridictions du lieu de situation de l'immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défenseurs ou d'appel en garantie.

## **ARTICLE XIII – FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

**ARTICLE XIV – DECLARATION AU REGARD DES SINISTRES.**

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 125-8 du Code des Assurances.

Fait à Paris, le ..... 2009 (La date sera complétée par le STIF)

En Trois Exemplaires.

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

**Sophie MOUGARD**

**Claude GRUFFAT**